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

Bản án số: 77/2017/DS-PT
Ngày: 12-7-2017
V/v tranh chấp QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Điệp – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12-7-2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2017/TLPT-DS ngày 28-3-2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2016/DS-ST ngày 27-12-2016 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2017/QĐPT-DS ngày 22-5-2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2017/QĐPT-DS ngày 15-6-2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cổ Kim Đ1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(có mặt)*.

2. Bị đơn: Bà Cổ Kim Đ2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(có mặt);*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đức C1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(có mặt).*

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1970; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(vắng mặt);*

Người đại diện hợp pháp của bà C2: Chị Dương Thị L1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12-6-2017 *(có mặt).*

3.2. Anh Trương Hoàng T1, sinh năm 1977 và chị Võ Thị H1, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(cùng vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp của anh T1: Chị Dương Thị L1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12-6-2017 *(có mặt).*

3.3. Ông Nguyễn Hữu M1, sinh năm 1958 (chồng bà Cổ Kim Đ2); Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.4. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1951; Địa chỉ: Đường L1, phường M1, thành phố V *(vắng mặt);*

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Anh Trần Anh T17, sinh năm 1975; Địa chỉ: Đường L1, phường M1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14-4-2014 *(có mặt);*

3.5. Ông Trần Anh V1 (chồng bà T2), sinh năm 1946; Địa chỉ: Đường L1, phường M1, thành phố V *(vắng mặt);*

Người đại diện hợp pháp của ông V1: Chị Trần Thị T3, sinh năm 1978; Địa chỉ: Đường S, huyện L, tỉnh Đồng Nai – là đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11-4-2017 *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V1 và bà T2: Ông Lê Hoàng A – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang *(có mặt).*

3.6. Anh Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1982; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(có mặt);*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Hữu Q: Ông Nguyễn Đức C1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(có mặt).*

3.7. Anh Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1988 *(vắng mặt);*

3.8. Anh Nguyễn Hữu C3, sinh năm 1984 *(vắng mặt);*

Người đại diện hợp pháp của anh T4 và anh C3: Anh Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1982; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12-6-2017 *(có mặt)*.

3.9. Chị Trương Thị Kim T5, sinh năm 1986 *(vắng mặt);*

Người đại diện hợp pháp của chị T5: Bà Cổ Kim Đ2, sinh năm 1961 *(có mặt).*

3.10. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1989 *(vắng mặt);*

Anh T4, anh C3, chị T3, bà Đ2, chị L2 cùng địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V.

3.11. Ông Phạm Đăng N1, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị H2; Cùng địa chỉ: Đường L2, phường M2, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.12. Bà Đặng Thị V2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Đường C, phường N1, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.13. Ông Trương Văn Y, sinh năm 1932; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.14. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1955 và ông Nguyễn Hữu D1, sinh năm 1952; Cùng địa chỉ: Đường Đ, phường M3, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.15. Ông Trương Văn T7, sinh năm 1957 và bà Trần Thị H3, sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.16. Ông Phạm Văn T8, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Đường Đ, phường M3, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.17. Ông Nguyễn Đức M2, sinh năm 1963; bà Trần Thị H4, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Đường P, phường M4, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.18. Bà Nguyễn Thị Ngọc U1, sinh năm 1992 và bà Lê Thị Mai Đ3, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.19. Ông Đồng Văn L3, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Duy A2; Cùng địa chỉ: Đường H, phường T, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.20. Ông Trương Văn T9, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị C4, sinh năm 1961; Cùng địa chỉ: Đường N1, phường N1, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.21. Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ: Đường B2, phường M5, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.22. Bà La Thị Kim K, sinh năm 1968 *(có mặt);* chị La Thị Kim Đ4, sinh năm 1982; anh Huỳnh Thanh V3, sinh năm 1978; bà La Thị Kim L4; Cùng địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(cùng vắng mặt);*

3.23. Bà Lê Thị H7, sinh năm 1973 và ông Nguyễn Văn T10, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: Đường X, phường T, thành phố V (*cùng vắng mặt)*.

3.24. Ông Nguyễn Như H8, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Kim N2, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Đường B3, phường M2, thành phố V (*cùng vắng mặt)*.

3.25. Bà Phan Thị M3, sinh năm 1965; Địa chỉ: Đường L3, phường M6, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.26. Bà Phan Thị U2, sinh năm 1971 và ông Đinh Văn T11; Cùng địa chỉ: Đường N1, phường N1, thành phố V (*cùng vắng mặt)*.

3.27. Anh Bùi Tuấn N3, sinh năm 1982 và chị Lê Thị Thùy D2, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V (*cùng vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp của anh N3, chị D2: Bà Cổ Kim Đ2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 22-5-2017 *(có mặt).*

3.28. Bà Nguyễn Ngọc T12, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Đường B4, phường M2, thành phố V *(vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp của bà T12: Bà Cổ Kim Đ2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 20-01-2015 *(có mặt).*

3.29. Chị Nguyễn Thị Mỹ H9, sinh năm 1989; Địa chỉ: Đường P, phường M4, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.30. Bà Vũ Thị S1, sinh năm 1974 và ông Lê Bá C5, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: Đường N2, phường M7, thành phố V *(cùng vắng mặt)*.

3.31. Chị Bạch Thị Trâm A3, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Đường S, phường M8, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.32. Bà Trần Thị L5, sinh năm 1964; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp của bà L5: Bà Cổ Kim Đ2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08-9-2016 *(có mặt)*.

3.33. Bà Phạm Thị Thanh S2, sinh năm 1962; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của bà S2: Bà Cổ Kim Đ2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08-9-2016 *(có mặt).*

3.34. Ông Ngô Đình T13, sinh năm 1968; Địa chỉ: Đường B3, phường M2, thành phố V *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của ông T13: Bà Cổ Kim Đ2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V – là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 20-10-2016 *(có mặt).*

3.35. Bà Phạm Thị M3, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Đường B5, phường M4, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.36. Ông Lưu Văn H10, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Đường B1, phường M3, thành phố V *(vắng mặt)*.

3.37. Ông Mã Phi H11;
Địa chỉ: Đường B1, phường N1, thành phố V *(vắng mặt)*.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là bà Cổ Kim Đ2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu M1, các anh Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Hữu C3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21-3-2014 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Cổ Kim Đ1 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Đ1 trình bày:

Mẹ của bà là Trương Thị X có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 33.300m^2 đất thuộc thửa số 203, 204, 205, 206, 207, 208, tờ bản đồ số 02, đường B1, phường N1, thành phố V, theo Giấy xác nhận đã đăng ký đất số 138/PQLNĐ/VT ngày 02/3/1976 của Phòng Quản lý nhà đất thị xã V và Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 1029/ĐKRĐ ngày 22-4-1987 của UBND phường M3, thành phố V. Hiện tại đất có địa chỉ tại số 444 đường B1, phường N1, thành phố V.

Ngày 03-11-1997 bà X chết, có để lại di chúc được công chứng hợp pháp ngày 01-11-1997 với nội dung: Để lại diện tích đất nêu trên cho 03 người con là Cổ Kim Đ1, Cổ Kim Đ2, Nguyễn Thị C2 và 01 cháu là Trương Hoàng T1. Từ năm 1997 đến năm 2011, những người được hưởng di sản thừa kế của bà X theo di chúc trên mới chỉ phân chia tạm thời để sử dụng trên thực tế, nhưng bà Cổ Kim Đ2 lấn chiếm sử dụng và chuyển nhượng bất hợp pháp cho các hộ dân cả phần của các thừa kế khác, nên năm 2011 bà Cổ Kim Đ1 đã làm đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với toàn bộ diện tích đất theo di chúc mà bà X chết để lại. Tuy nhiên, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án vì thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết.

Trong tổng số đất bà X để lại thì khi còn sống bà X đã bán cho Trịnh Vĩnh B2 2.000m^2 nhưng năm 2003 các thừa kế của bà X mới giao đất, năm 2007 bị nhà nước thu hồi làm đường 5.570m^2, năm 2003 có kết quả giải quyết tranh chấp đất gia đình bà phải trả lại cho con của ông Lê Văn Đ5 là ông Lê Văn B1 5.000m^2, bán cho một số người khác và họ cũng bị thu hồi đất tổng cộng 2.608m^2, gồm: bà Nguyễn Thị Thanh B3 320m^2, bà Lê Thị T2 và ông Trần Anh V1 1.488m^2, ông Trương Văn T9, bà Nguyễn Thị C4 800m^2. Những phần này là tất cả các thừa kế của bà X cùng đồng ý chịu giảm bớt đi theo phần của mỗi người được hưởng và mỗi người đã bán. Ngoài những phần này ra, bà Đ2 tự ý bán cho ai thì bà Đ2 tự chịu.

Hiện nay toàn bộ diện tích đất còn lại tại các thửa nêu trên vẫn còn đứng tên bà Trương Thị X, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nào.

Khi khởi kiện lần này, bà Đ1 khai rằng vào năm 2008, sau khi trừ đi diện tích đất bị thu hồi và phần đất bán cho một số hộ dân khác thì bà Đ1 còn được chia là 5.300m^2, theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 22-12-2016 là thuộc các lô A3.1, A4, A5. Nhưng vào năm 2010 thấy có một số người đổ đất san lấp thì bà Đ1 đã phát hiện ra việc bà Đ2 có hành vi lấn chiếm đất, bà Đ2 lấy diện tích đất đã chia cho bà Đ1 để bán cho ông Đồng Văn L3, bà Phan Thị M3, Phan Thị U2 bằng giấy viết tay.

Vì thế, bà Đ1 yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thực tế tại các thửa đất trên còn 19.188,3m^2 (sau khi đã trừ đi phần đất đã bị thu hồi, đã giao trả cho ông B1, đã bán cho một số người) cho các bà Cổ Kim Đ1, Cổ Kim Đ2, Nguyễn Thị C2 và anh Trương Hoàng T1 theo quy định của pháp luật, theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31-10-2014. Cụ thể: Bà Cổ Kim Đ2 được sử dụng lô thứ nhất tính từ đường Tiền Cảng về phía đường N1 là 4.961,6m^2; bà Đ1 được sử dụng lô thứ hai kế bên lô bà Đ2 là 5.649,6m^2; cháu T1 được sử dụng lô thứ ba tiếp theo có diện tích 4.327,5m^2; bà C2 được sử dụng lô cuối cùng có diện tích 4.249,6m^2.

Tuy nhiên sau đó vào ngày 08-12-2016 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28-3-2017, bà Cổ Kim Đ1 đã thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Vì bà Đ2 lấn đất của bà nên bà yêu cầu Tòa án buộc bà Đ2 giao trả quyền sử dụng đất và công nhận cho bà quyền sử dụng đất lô A3.1, có diện tích 1.078,7m^2 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 22-12-2016. Buộc bà Đ2, ông L3, bà M3, bà U2 phải tháo dỡ phần móng đá đã xây dựng trên đất này để giao trả đất cho bà Đ1 *(BL 1041, 1085 TA)*.

Bị đơn là bà Cổ Kim Đ2 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Đ2 trình bày:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Cổ Kim Đ1:

Bà Đ2 xác nhận quan hệ gia đình, diện tích đất 33.000m^2, nguồn gốc đất, thời điểm bà X chết và để lại di chúc, nội dung di chúc, các thừa kế của bà X, những phần đất của bà X đã bán, đã bị thu hồi, kết quả giải quyết tranh chấp đất gia đình bà phải trả lại cho con của ông Nguyễn Văn Đ5 là ông Lê Văn B1, các thừa kế đồng ý bán 2.608m^2 đất thì đều giống như bà Đ1 trình bày.

Tuy nhiên theo bà Đ2, trong bản di chúc bà X chỉ định đoạt 24.000m^2 đất chia đều cho 4 người. Đất còn lại là ngoài di chúc bà X dự trù trường hợp phải trả

đất cho ông Đ5, còn lại bao nhiêu bà X cho riêng bà Đ2, tuy không lập giấy tờ nhưng mọi người đều biết.

Vào ngày 01-11-1997, bà X đã tiến hành chỉ ranh đất mà các con cháu được hưởng thừa kế. Vì chia đều cho các đồng thừa kế nên các bên chỉ ước lượng diện tích đất được sử dụng khoảng 6000m^2, trong đó bà C2 nhận 20m mặt tiền, còn lại là sông nước; ông T1 chỉ lấy 15m mặt tiền, còn lại là sông nước; bà Đ1 được 34m mặt tiền và bà Đ2 được 85m mặt tiền, cộng với phần bà Đ2 được bà X cho riêng nên bà Đ2 được sử dụng 8.043,4m^2 đất. Việc phân chia này không lập văn bản gì, chỉ thể hiện miệng.

Hiện nay phần diện tích đất bà Đ2 được chia trên thực tế, bà đã làm giấy tay bán cho người khác để lo cho những người trong gia đình và được sự đồng ý của các đồng thừa kế, nhưng không có văn bản thể hiện sự đồng ý của các đồng thừa kế. Cụ thể: Bà Đ2 đã chuyển nhượng cho các ông (bà): Đồng Văn L3; La Thị Kim L4, La Thị Kim Đ4, La Thị Kim K; Lê Thị H7, Nguyễn Văn T10; Nguyễn Như H8, Trần Thị Kim N2; Nguyễn Đức M2; Phạm Văn T8; Trương Văn T7, Trần Thị H3; Phan Thị M3, Phan Thị U2; Nguyễn Thị T6; Trương Văn Y; Lê Thị Mai Đ3, Nguyễn Thị Ngọc U1; Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Hữu C3, Trương Thị Kim T5, Bùi Tuấn N3, Nguyễn Ngọc T12, Phạm Thị Thanh S2, Trần Thị L5.

Toàn bộ diện tích đất mà bà X để lại trong di chúc đã được các thừa kế chia vào năm 1997, có vị trí đất sử dụng như hiện nay không thay đổi. Bà Đ2, bà Đ1, ông T1, bà C2 đều đã sử dụng đúng ranh, đã chuyển nhượng cho các hộ dân đối với phần đất mình được chia. Do vậy, không có đủ điều kiện để Tòa án chia tài sản chung khi thời hiệu khởi kiện đã hết; bà cũng không có hành vi lấn chiếm đất của bà Đ1. Do vậy, bà Đ2 không chấp nhận bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào của bà Đ1, ông T1 và bà C2.

Đối với những phần đất bà Đ2 đã chuyển nhượng cho các hộ khác bằng giấy viết tay, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T2 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất, bà trình bày như sau:

Bà Đ2 và chồng là ông Nguyễn Hữu M1 có chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 4000m^2 đất với giá 160.000.000đ, ký hợp đồng ngày 11-3-1998, nhưng đó là do bà T2 yêu cầu lùi ngày, thực chất hợp đồng này ký năm 2001; Không phải bà muốn bán đất cho bà T2 mà do bà Đ2 nợ tiền của bà T2 nhưng không có tiền trả nên bà T2 yêu cầu lấy đất trừ nợ. Bà Đ2 có nói đất này là đất đang tranh chấp với ông Lê Văn B1 nhưng bà T2 hứa là sẽ lấy lại cho bà Đ2 5000m^2 đất đó và giao lại cho bà Đ2 1000m^2 nên vợ chồng bà Đ2 mới đồng ý làm giấy sang nhượng cho bà T2 4000m^2 trên phần đất có sự tranh chấp với ông Lê Văn B1.

Bà T2, ông V1 có giao tiền cho bà Đ2 128.000.000đ, còn 32.000.000đ bà T2 nói là tiền dịch vụ không giao cho bà. Khi ký hợp đồng, bà Đ2 có giao cho ông V1, bà T2 các giấy tờ liên quan đến đất như tờ di chúc, 02 giấy chứng tử, giấy xác nhận đã đăng ký đất; biên lai thuế trước bạ; sơ đồ vị trí.

Năm 2007, nhà nước thu hồi đất để làm đường, trong đó thu hồi 1488m^2 đất kế bên đất gia đình bà đã giao cho ông Lê Văn B1, số tiền đền bù là 1.313.904.000đ; Do đã hứa với bà T2 nếu không thực hiện việc mua bán đất sẽ chịu phạt 1 gấp 4 nên bà Đ2 đã đồng ý để vợ chồng bà T2 nhận số tiền bồi thường trên.

Nay bà Đ2 không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà T2. Số tiền đền bù mà vợ chồng bà T2 đã nhận sau khi trừ đi khoản phạt 1 gấp 4, còn dư 673.906.000đ thì bà Đ2 không yêu cầu vợ chồng bà T2 trả lại, xem như hỗ trợ một phần thiệt hại cho bà T2.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Hoàng T1, bà Nguyễn Thị C2 cùng đại diện hợp pháp của ông T1, bà C2 trình bày:

Anh T1, bà C2 xác nhận về quan hệ gia đình, diện tích đất 33.000m^2, nguồn gốc đất, thời điểm bà X chết và để lại di chúc, nội dung di chúc, các thừa kế của bà X, những phần đất của bà X đã bán, đã bị thu hồi, kết quả giải quyết tranh chấp đất gia đình bà X phải trả lại cho con của ông Nguyễn Văn Đ5 là ông Lê Văn B1, các thừa kế đồng ý bán 2.608m^2 đất cho ông Trương Văn T9, bà Nguyễn Thị C4; bà Lê Thị T2, bà Nguyễn Thị Thanh B3 đều giống như bà Đ1, bà Đ2 đã trình bày.

Mặc dù trước đây các thừa kế đã tạm phân chia đất với nhau nhưng không lập thành văn bản thỏa thuận. Do vậy bà Cổ Kim Đ2 đã tiến hành rào đất cho riêng mình bất hợp pháp, bao chiếm cả diện tích đất của các thừa kế khác mà không được các thừa kế đồng ý. Bà Đ2 đưa ra lý do đất ngoài di chúc do bà X đã chia cho trước khi chết là hoàn toàn bịa đặt, không có giấy tờ chứng minh.

Do vậy, nay anh T1, bà C2 đề nghị Tòa án chia di sản là đất bà X để lại, theo đó anh T1 xin được hưởng diện tích đất 4.327,5m^2, bà C2 xin hưởng diện tích 4.249,6m^2. Tuy nhiên khi Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập thì anh T1, bà C2 không làm.

Trên phần đất anh T1, bà C2 đang sử dụng cũng đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho các ông, bà: Trương Văn T9, Nguyễn Thị C4, Đặng Thị V2, Phạm Đăng N1, Nguyễn Văn H5, Nguyễn Thị H6, Vũ Thị S1 và Lê Bá C5. Hiện nay

giữa bà C2, anh T1 và những ông bà trên không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết, khi nào phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

2. Bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà T2, ông V1 trình bày:

Tại đơn khởi kiện ngày 01-12-2012, đơn bổ sung ngày 27-02-2014, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 09-6-2014 và các lời khai tại Tòa án, bà T2, ông V1 cho rằng: ngày 11-3-1998, bà T2, ông V1 có nhận chuyển nhượng 4000m^2 đất của bà Cổ Kim Đ2 với giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng, giáp ranh đất của ông Lê Văn B1 được gia đình bà Đ2 giao trả. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà T2 đã giao cho vợ chồng bà Đ2 đủ 160.000.000 đồng và cũng đã nhận bàn giao đất trên thực địa, gia đình bà T2 đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Năm 2007, nhà nước thu hồi đất để làm đường, trong đó thu hồi 1.488m^2 đất của bà với số tiền đền bù là 1.313.904.000 đồng, bà T2 đã nhận số tiền đền bù này. Tất cả đều không có ai tranh chấp. Đất còn lại sau thu hồi của bà T2, ông V1 là 2.512m^2.

Năm 2010, gia đình bà T2 tiến hành đổ đất san lấp đất vì lúc bà Đ2 bàn giao đất chỉ là ao sâu. Khi tiến hành san lấp, gia đình bà T2 có lập bản vẽ, ký giáp ranh với bà Đ2, ông B1 và cắm ranh xây rào kiên cố với diện tích đất 2.512m^2 và trồng cây lâu năm trên đất. Bà Đ2 còn chỉ ranh cho cơ quan đo vẽ phần đất đã chuyển nhượng cho bà T2. Năm 2012, sau khi tiến hành đo vẽ lại hiện trạng đất để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì phát hiện diện tích đất không đủ do bà Đ2 lấn phần đuôi đất là 109.6m^2, gia đình bà T2 đã làm đơn khởi kiện bà Đ2. Quá trình giải quyết ở địa phương cả gia đình bà Đ2 không lần nào đề cập đến việc bán đất đang có tranh chấp để trừ nợ hay đất đã bán cho các con mà bà Đ2 chỉ xin bà T2 chừa đất để mở cửa, nhưng do bà Đ2 không chịu đo đất cho đúng ranh nên không thành.

Tại Tòa án bà Đ2 mới cho rằng diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T2 chính là diện tích đất khi đó đang tranh chấp với ông Lê Văn B1, sau này đã giao đất cho ông B1; phần đất hiện nay bà T2 đang yêu cầu thì bà Đ2 đã bán, cho các con của bà từ trước khi bán cho bà T2 là sai sự thật, chỉ nhằm mục đích hủy bỏ hợp đồng mua bán đất với bà T2, ông V1.

Do đó, vợ chồng bà T2 yêu cầu Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-3-1998 và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với 2.512m^2 theo sơ đồ đo vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập hiện nay.

3. Ông Nguyễn Hữu Q, ông Nguyễn Hữu C3, Nguyễn Hữu T4 và bà Trương Thị Kim T5 trình bày:

Các ông bà là con ruột, con dâu của bà Cổ Kim Đ2 và ông Nguyễn Hữu M1. Vào ngày 02-11-1997, bà Cổ Kim Đ2 có chuyển nhượng 6000m^2 đất do bà Đ2 được hưởng thừa kế theo di chúc của bà Trương Thị X, thuộc thửa số 203, 204 tờ bản đồ số 02, mặt tiền đường B1, phường N1, thành phố V cho các ông Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu C3, giá chuyển nhượng là 01 lượng vàng 24K. Khi mua bán các bên chỉ làm giấy viết tay, bà Đ2 có giao cho ông Q, ông T4, ông C3 sơ đồ vị trí đất có công chứng, văn bản thừa kế của bà Trương Thị X, giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất, biên lai thu thuế, đã thực hiện xong việc giao nhận đất và tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Đ2 thì các ông T4, ông Q, ông C3 đã tiến hành san lấp đất ao và xây dựng 14 căn nhà trong đó có 06 căn nhà tường và 08 căn nhà tôn.

Ngoài phần đất nhận chuyển nhượng của bà Đ2 thì vào ngày 10-01-2007, bà Đ2 có viết giấy tay đồng ý cho ông T4, ông Q, ông C3 mỗi người 150m^2 đất nằm ngoài phần diện tích đất theo di chúc mà bà X để lại.

Nay các ông Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Hữu C3 và bà Trương Thị Kim T5, Nguyễn Thị Mỹ H9, Nguyễn Thị L2 không yêu cầu Tòa án xem xét quan hệ chuyển nhượng đối với phần diện tích 6000m^2 và đối với phần diện tích đất được bà Đ2 cho. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với chi phí san lấp đất thì các ông bà cũng không yêu cầu Tòa án xem xét.

Đối với yêu cầu của bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 yêu cầu Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận QSD đối với 2.512m^2 theo sơ đồ đo vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập thì ông T4, ông Q, ông C3 thống nhất với trình bày của mẹ là bà Đ2. Ông Q, ông T4, ông C3 không đồng ý Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với 2.512m^2 đất cho bà T2, ông V1 vì phần diện tích này đã là của ông T4, ông Q, ông C3.

4. Ông Đồng Văn L3 trình bày:

Ngày 12-12-2009, ông L3 có nhận chuyển nhượng của bà Cổ Kim Đ2 1630m^2 đất thuộc thửa 205, 206, 207 tờ bản đồ số 02, tại đường B1, phường N1, thành phố V với giá 2.145.000.000đồng. Ngày 29-12-2009, ông L3 đã giao đủ tiền cho bà Đ2. Khi ông L3 nhận chuyển nhượng đất của bà Đ2 thì hiện trạng đất là đất ao nên ông L3 đã tiến hành san lấp và cắm cột bê tông làm mốc.

Ông L3 đề nghị Tòa án không đưa phần diện tích ông L3 đã mua của bà Đ2 vào giải quyết trong vụ án tranh chấp giữa bà Đ1 và bà Đ2.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo, yêu cầu ông L3 về thủ tục yêu cầu độc lập nhưng ông L3 không có ý kiến phản hồi.

5. Bà Phan Thị U2 và bà Phan Thị M3 trình bày:

Bà Phan Thị U2 và bà Phan Thị M3 cùng nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Cổ Kim Đ2 bằng giấy viết tay quyền sử dụng đất 140m^2, thuộc thửa đất 203, 204, 205 tờ bản đồ số 02, tại đường B1, phường N1, thành phố V với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Bà U2 và bà M3 mỗi người đã giao đủ cho bà Đ2 số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi mua đất thì bà U2 và bà M3 có tiến hành xây móng nhà nhưng bị UBND phường ngăn cản nên đã dừng việc xây dựng.

Nay bà U2 và bà M3 cho rằng việc mua bán đất với bà Đ2 đã thực hiện xong nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo, yêu cầu bà U2 và bà M3 về thủ tục yêu cầu độc lập nhưng bà U2 và bà M3 không có ý kiến phản hồi.

6. Ông Nguyễn Đức M2 và đại diện theo ủy quyền của ông M2 trình bày: Ngày 01-5-2007 và ngày 05-5-2007, ông M2 có nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của bà Cổ Kim Đ2 3200m^2 đất thuộc thửa đất số 203, 204, 205, 206, 207, 208, tờ bản đồ số 02, đường B1, phường N1, thành phố V, giá chuyển nhượng của cả hai lần là 2.240.000.000 đồng.

Sau khi ông M2 nhận chuyển nhượng đất của bà Đ2 thì ông M2 đã cho lại bà Đ2 280m^2 đất và bà Đ2 đã bán lại cho ông Bùi Tuấn N3, ngoài ra ông M2 đồng ý cho con gái là bà Nguyễn Thị Mỹ H9 xây dựng móng và đổ cột bê tông trên phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Nay ông M2 không có yêu cầu gì trong vụ án này và không có tranh chấp gì với bà Đ2 đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

7. Bà Nguyễn Thị Mỹ H9 và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cuối năm 2014, bà H9 có xây móng nhà trên phần diện tích đất mà bố bà H9 là ông Nguyễn Đức M2 nhận chuyển nhượng của bà Đ2 năm 2007. Việc bà xây móng nhà được sự đồng ý của ông M2. Tuy nhiên, do UBND phường N1 tiến hành lập biên bản và có quyết định cưỡng chế buộc tháo dỡ nên hiện nay bà H9 đã dừng việc xây dựng.

Nay bà H9 không có ý kiến gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

8. Ông Nguyễn Như H8 và bà Trần Thị Kim N2 trình bày:

Ngày 10-10-2007, vợ chồng ông H8 nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay quyền sử dụng 40m^2 đất thuộc thửa số 203, 204, 205 tờ bản đồ số 02, đường B1, phường N1, thành phố V của bà Cổ Kim Đ2 với giá 20.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện xong việc giao tiền và nhận đất. Khi mua đất của bà Đ2 thì trên đất có 01

căn nhà bằng tôn cây, sau này thì vợ chồng ông H8 đã sửa lại nhà và cho bà Đ2 thuê lại.

Nay vợ chồng ông H8 không có yêu cầu gì trong vụ án này và không có tranh chấp gì với bà Đ2 đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

9. Bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Hữu D1 và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 05-5-2007, vợ chồng bà Cổ Kim Đ2 có chuyển nhượng cho vợ chồng bà T6 320m^2 với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và cho thêm 10m^2 đất xéo nữa tổng diện tích là 330m^2, thuộc thửa đất 203, 204, 205, tờ bản đồ số 02, phường N1, thành phố V. Gia đình bà T6 đã giao đủ tiền và đã dựng nhà tôn ở trên đất.

Nay bà T6, ông D1 không yêu cầu Tòa án xem xét quan hệ chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Đ2 với vợ chồng bà T6.

10. Ông Phạm Đăng N1 và bà Đặng Thị V2 trình bày: Ngày 11-11-2007, ông N1 và bà V2 có nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay 1000m^2 đất, đường B1, phường N1, thành phố V của bà Cổ Kim Đ2, giá 490.000.000 đồng. Trong quá trình gặp gỡ và thỏa thuận chuyển nhượng, ông N1, bà V2 chỉ giao dịch với bà Đ2, đã giao đủ số tiền mua đất cho bà Đ2 và đã nhận đất. Nhưng khi ký giấy chuyển nhượng đất thì ông N1, bà V2 yêu cầu cả vợ chồng ông T1 phải ký tên vào bên bán vì phần đất ông N1, bà V2 mua của bà Đ2 thì bà Đ2 lại giao đất trong phần diện tích ông T1 được thừa kế.

Nay ông N1, bà V2 đề nghị Tòa án sớm giải quyết dứt điểm vụ án để ông N1, bà V2 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Ngoài ra còn những người liên quan khác, theo yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà Đ1 và yêu cầu của bà C2, anh T1 thì họ có liên quan, nhưng nay bà Đ1 thay đổi yêu cầu, còn bà C2, anh T1 không làm thủ tục yêu cầu độc lập nên họ không còn liên quan trong vụ án nữa. Do vậy, Bản án phúc thẩm không nêu phần trình bày của những người này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2016/DS-ST ngày 27-12-2016 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cổ Kim Đ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất: Công nhận cho bà Cổ Kim Đ1 được quyền sử dụng đất diện tích 1.078,7m^2 thuộc lô A3.1 có tọa độ (24,25,25A, 13E, 25C,24) thuộc 1 phần thửa 203 + 208 (mới một phần thửa 37, một phần thửa 177), tờ bản đồ số 02 (mới 56) tại đường B1, phường N1, thành phố V theo sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 22-12-2016. Buộc bà Cổ Kim Đ2, ông Đồng Văn

L3, bà Phan Thị M3, bà Phan Thị U2 phải có trách nhiệm tháo dỡ công trình kiến trúc có trên diện tích đất của Lô A3.1 để giao trả đất cho bà Đ1.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Công nhận Hợp đồng sang nhượng đất ao ngày 11-3-1998 được ký giữa bà Cổ Kim Đ2 và bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 là hợp pháp. Công nhận cho bà T2 ông V1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.432,2m^2 ký hiệu lô A có tọa độ (1-2-3-4-5-6-1) thuộc 1 phần thửa 203 (mới một phần thửa 37), tờ bản đồ số 02 (mới 56), đường B1, phường N1, thành phố V theo sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 22-12-2016.

Buộc bà Cổ Kim Đ2 phải bồi thường cho bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 giá trị đất theo giá thị trường đối với diện tích đất 79,8m^2 là 399.000.000đ.

- Không xem xét yêu cầu của ông Trương Hoàng T1, bà Nguyễn Thị C2 về việc yêu cầu chia tài sản chung.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Bị đơn là bà Cổ Kim Đ2; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu M1, anh Nguyễn Hữu Q, anh Nguyễn Hữu T4, anh Nguyễn Hữu C3 có đơn (ghi ngày 05/01/2017 và ngày 03/01/2017) kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố V, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện của bà T2, ông V1 và luật sư cho rằng:* về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ao ký giữa vợ chồng bà T2 với vợ chồng bà Đ2 tuy về mặt hình thức là chưa hoàn thiện nhưng trên thực tế được công nhận theo hướng dẫn của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại Nghị quyết 02 năm 2004. Bởi vì việc giao nhận tiền và đất đã xong từ hơn 10 năm trước, vị trí đất được hai bên xác định xong; Từ khi chuyển nhượng bà T2 đã sử dụng, san lấp đất, bà T2 nhận đền bù đều không có ai tranh chấp. Do vậy, hợp đồng không thuộc trường hợp bị vô hiệu như ý kiến của gia đình bà Đ2.

- *Bà Đ2, anh Q và luật sư cho rằng:*

Về yêu cầu của bà Đ1: Bà X chỉ chia cho các thừa kế mỗi người 6000m^2 đất, tổng cộng là 24.000m^2 đất, diện tích còn lại cụ X cho bà Đ2 để bà Đ2 trang trải nợ nần do lo cho cụ X chữa bệnh và lo cho các em. Đất đã chia xong từ năm 1997 rõ ràng phần của từng người, nay bà Đ1 đòi đất là không đúng.

Về yêu cầu của bà T2, ông V1: Do bà Đ2 nợ 20.000.000đ nên bà T2 ép bà Đ2 phải giao đất trừ nợ vào năm 2001 dù bà T2 biết phần đất đó đang có tranh chấp với gia đình ông Đ5 (ông B1), sau khi đất đó bị giao trả cho ông B1 thì bà T2 lại bắt bà Đ2 giao phần đất bên cạnh là phần bà đã cho các con Q, T4, C3. Bà Đ2 đã giao nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm 02 bản giấy viết tay đề ngày 09-12-1997 về việc bà Đ2 cho các con phần đất nay bà T2 đang tranh chấp. Mọi việc và cả ký vào các biên bản giấy tờ ở phường N1 bà Đ2 đều bị bà T2 ép buộc.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng này không được công chứng, chứng thực theo quy định; Việc chuyển nhượng là trái phép vì đất bị quy hoạch.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phát biểu quan điểm:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định tố tụng; các đương sự có mặt chấp hành đúng nội quy phiên tòa; các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ nên xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Về nội dung vụ án:

Việc bà Đ1 thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu; Đất của cụ X để lại có số thửa, số tờ rõ ràng nên diện tích được định đoạt trong bản di chúc phải là diện tích thực tế của các thửa đất, không có phần đất nào nằm ngoài di chúc. Bà Đ2 cho rằng cụ X cho đất chỉ nói mà không làm giấy là không có cơ sở vì các thừa kế khác không xác nhận việc này. Diện tích đất cụ X để lại sau khi trừ các diện tích phải giao trả người khác và phần các thừa kế đã chuyển nhượng chung, phần bị thu hồi thì chia hết cho các thừa kế, riêng anh T1 chỉ nhận 6000m^2, phần còn lại là của những thừa kế khác. Theo kết quả đo vẽ, bà Đ2 sử dụng thừa hơn 3000m^2, còn bà Đ1 thì bị thiếu đất, bà Đ1 yêu cầu bà Đ2 trả 1.078,7m^2 vẫn chưa đủ diện tích đất bà bị thiếu. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ1, công nhận cho bà Đ1 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 1.078,7m^2 thuộc lô A3.1 theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Về yêu cầu của bà T2, ông V1: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu vì gia đình bà T2 đã được giao đất từ năm 2003, được đền bù khi nhà nước thu hồi đất, đã tiến hành san lấp đất. Bản hợp đồng chuyển nhượng đất cho con của bà Đ1 được lập ngày 02-11-1997, lúc này cụ Trương Thị X chưa qua đời là không có giá trị pháp lý. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Đ2 xuất trình thêm giấy cho con đất đề ngày 09-12-1997, sau khi cụ X qua đời nhưng cũng không có căn cứ pháp lý để công nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết giữa bà Cổ Kim Đ1 với bà Cổ Kim Đ2 và xác định những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Khi khởi kiện năm 2014, bà Đ1 yêu cầu Tòa án chia di sản là quyền sử dụng đất 19.188,3m^2 của cụ Trương Thị X để lại cho bốn người thừa kế của cụ X, trong đó bà Đ1 cho rằng bà Đ2 phải trả thêm cho bà Đ1 3.079,2m^2 đất. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là "Tranh chấp chia tài sản chung …" và đưa tất cả 28 người có quan hệ chuyển nhượng đất với bốn người thừa kế của cụ X tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nhưng đến ngày 08-12-2016, bà Đ1 có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu Tòa án buộc bà Đ2 trả lại cho bà Đ1 diện tích đất 1.078,7m^2 trong tổng số 3.079,2m^2 đất bà đã yêu cầu ban đầu. Việc thay đổi yêu cầu này chỉ chiếm một phần trong phạm vi yêu cầu ban đầu, nên thực tế về việc điều tra, xác minh, trình tự thủ tục tố tụng của Tòa án, ý kiến trình bày của các đồng thừa kế và việc cung cấp chứng cứ cũng đã đầy đủ đảm bảo để giải quyết theo yêu cầu thay đổi này; Trên cơ sở thay đổi yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu cơ quan đo vẽ cắt diện tích đất 1.078,7m^2 từ phần đất 3.079,2m^2 trên sơ đồ đã đo vẽ thực tế trước đó, không cần phải đo vẽ thực tế lại diện tích đất 1.078,7m^2 là hợp lý, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã điều chỉnh lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất …" và sử dụng sơ đồ vị trí đất tranh chấp để giải quyết là đúng. Tuy nhiên, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải điều chỉnh lại quan hệ pháp luật ngay trong phần mở đầu của Bản án sơ thẩm và không đưa những người nhận chuyển nhượng đất nằm ngoài phần tranh chấp 1.078,7m^2 giữa bà Đ1 với bà Đ2 và ngoài phần tranh chấp giữa bà T2 với bà Đ2 vào vụ án vì họ không còn liên quan nữa. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Về quan hệ pháp luật cần giải quyết giữa bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 với bà Cổ Kim Đ2, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà T2, ông V1 thì Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp.

Do vậy, quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án này là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tranh chấp giữa bà Cổ Kim Đ1 với bà Cổ Kim Đ2:

Để xác định được yêu cầu khởi kiện của bà Đ1 có cơ sở hay không thì phải xem xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất này. Cụ thể như sau:

Diện tích đất 1.078,7m^2 bà Đ1 yêu cầu bà Đ2 phải trả lại là một phần diện tích đất thuộc thửa 37 và 177, tờ bản đồ số 2 (cũ là thửa 203 và 208, tờ bản đồ số 56), đường B1, phường N1 (cũ là phường M3), thành phố V.

[2.1.1] Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là của cụ Trương Thị X để lại. Cụ X chết ngày 03-11-1997, di sản để lại là quyền sử dụng đất của các thửa 203, 204, 205, 206, 207, 208, tờ bản đồ số 02 đường B1, phường N1 (cũ là phường M3), thành phố V.

Khi còn sống, cụ X đã được Phòng Quản lý nhà đất thị xã V cấp Giấy xác nhận đã đăng ký đất số 138/PQLNĐ/VT ngày 02/3/1976, khi đó đất chưa có số thửa, số tờ, còn mang địa danh cũ là khóm Rẫy, phường T, thị xã V, tổng diện tích theo kê khai là 24.000m^2 *(BL 44 TA);* Sau này cụ lại được Ủy ban nhân dân phường M3, Đặc khu V-C (cũ) cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 1209/Đ.K.R.Đ ngày 22/9/1989, theo sổ mục kê là các thửa 203, 204, 205, 206, 207, 208, tờ bản đồ số 02, phường M3, tổng diện tích lúc đó là 33.300m^2 *(BL 50, 643 TA)*; Khi Trung tâm đo đạc bản đồ đo đạc ngày 05/12/2002, tổng diện tích thực tế là 34.833,1m^2 *(BL 36, 37 TA)*. Toàn bộ đất của cụ X đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1.2] Hàng thừa kế thứ nhất của cụ X gồm có 04 người là: bà Cổ Kim Đ2, bà Cổ Kim Đ1, ông Trương Văn T13 (có thừa kế thế vị là anh Trương Hoàng T1), bà Nguyễn Thị C2.

[2.1.3] Liên quan đến các thửa đất trên, cụ X có Tờ di chúc, được công chứng hợp pháp ngày 01/11/1997 *(BL 43 TA).*

Các thừa kế của cụ X đều thừa nhận có Bản di chúc như trên và diện tích đất thực tế của cụ X ban đầu là 34.833,1m^2. Từ năm 2007 các thừa kế của cụ X đã có tranh chấp với nhau khoản tiền được nhà nước đền bù do thu hồi một phần đất, bà Đ2 đại diện nhận nhưng không chia lại cho các em và cháu. Đến năm 2011 lại có tranh chấp chia thừa kế diện tích đất này theo di chúc, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu khi đó đã đình chỉ giải quyết vụ án vì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế đã hết. Từ năm 2014 đến nay là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2.1.4] Bà Đ2 cho rằng đất đã phân chia năm 1997, còn bà Đ1 cho rằng phân chia năm 2009. Trình bày của bà Đ2 mâu thuẫn với các biến động về đất diễn ra sau đó vì cho đến tận năm 2006-2007, do chưa phân định vị trí sử dụng đất của từng người nên các thừa kế vẫn còn cùng nhau chuyển nhượng đất, nhận tiền đền bù, giải quyết tranh chấp đất với các hộ khác. Tuy lời khai về thời gian phân chia

đất khác nhau, nhưng xác định được rằng các thừa kế đã chia trước khi xảy ra các tranh chấp trong nội bộ gia đình nêu trên, các thừa kế của cụ X đã nhận đất sử dụng thực tế, đã chuyển nhượng cho nhiều người khác bằng giấy viết tay. Tuy nhiên quá trình sử dụng các thừa kế khác cho rằng bà Đ2 đã lấn đất sang phần đất của các thừa kế còn lại, làm họ bị thiếu đất nên tranh chấp.

Theo bà Đ1 thì diện tích thực tế các thửa đất cụ X để lại không chỉ là 24.000m^2 nên các thừa kế phải được hưởng theo thực tế. Bà Đ2 chiếm sử dụng quá nhiều đất không chịu trả lại cho các em và cháu là không đúng.

Theo bà Đ2 thì đất cụ X để lại là 34.833,1m^2, nhưng theo di chúc cụ X chỉ chia cho con cháu 24.000m^2, còn lại đất ngoài di chúc là cụ X trừ phần đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Vĩnh B2, dự trù đất tranh chấp với cụ Lê Văn Đ5 chưa giải quyết xong và cụ X cho riêng bà Đ2 phần còn lại.

[2.1.5] Tuy đây không phải là giải quyết tranh chấp về di sản thừa kế, nhưng để xác định được bà Đ2 có chiếm đất của bà Đ1 không thì cần phải căn cứ vào nguồn gốc đất và sự định đoạt trước kia của cụ X để xác định.

Di chúc của cụ X cần phải được giải thích đúng và phù hợp với thực tế: Theo như trên đã nêu, diện tích đất của cụ có số thửa, số tờ từ năm 1989 với diện tích lớn hơn đăng ký lần đầu năm 1976, nhưng khi làm di chúc thì cụ lại căn cứ vào Giấy xác nhận năm 1976 với diện tích 24.000m^2, còn số thửa thì cụ lại căn cứ vào giấy đăng ký năm 1989, từ đó bà Đ2 mới dựa vào diện tích trong di chúc để cho rằng có phần đất nằm ngoài di chúc, tuy nhiên bà Đ2 không chứng minh được là cụ X đã cho bà Đ2 diện tích đất ngoài di chúc, các thừa kế khác của cụ X không thừa nhận, bà Đ2 cũng không xác định được phần đất nằm ngoài di chúc là ở vị trí nào.

Trong di chúc của cụ X, câu "Tôi sử dụng lô đất" chính là các thửa 203, 204, 205, 206, 207, 208, tờ bản đồ số 02. Nội dung di chúc không có phần đất nào nằm ngoài di chúc, bởi vì cụ có phân định cho 04 người 04 phần đất giáp ranh nhau, "lô đầu tiên" cho bà Đ2 và "lô cuối cùng" cho bà C2, nghĩa là không có phần đất nào cụ không định đoạt. Cho nên, phải hiểu rằng cụ định đoạt toàn bộ đất của các thửa 203, 204, 205, 206, 207, 208, tờ bản đồ số 02 chứ không phải chỉ là 24.000m^2 trong tổng đất các thửa trên và ý chí của cụ là chia đều cho 04 người con, cháu của cụ. Cụ cho rằng đất chỉ có 24.000m^2, nhưng sau khi cụ qua đời, đo được là 34.833,1m^2. Diện tích giữa các lần đo có sự sai lệch vì khi đó khu đất là ao trũng sâu chưa san lấp, việc đo đạc khó chính xác. Hội đồng xét xử cho rằng 34.833,1m^2 là diện tích đất làm căn cứ để các thừa kế phân chia và xác định quyền sử dụng.

[2.1.6] Tuy nhiên, tổng diện tích đất này sau đó không còn đủ 34.833,1m^2 nữa, vì:

- Ngày 15-9-2003, Ủy ban nhân dân thành phố V đã ban hành Quyết định 2707/QĐ-UB giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của cụ Lê Văn Đ5 (cha của ông Lê Văn B1) với cụ X, công nhận sự thỏa thuận của người thừa kế đại diện cho gia đình cụ X để giao đất cho ông Lê Văn B1 (do khi đó cụ Đ5 đã chết) là 5.000m^2 *(BL 36 TA)*.

- Năm 1997 gia đình chuyển nhượng đất cho ông Trịnh Vĩnh B2, do ông B2 liên quan đến vụ án hình sự nên lúc đó giao đất cho UBND phường M3 quản lý là 2.000m^2 *(BL 41 TA)*.

Do vậy, đến lúc này đất cụ X để lại chỉ còn là 27.833,1m^2 (34.833,1m^2 - 5.000m^2 - 2.000m^2) để 04 thừa kế của cụ sử dụng.

[2.1.7] Sau đó, đất lại tiếp tục có biến động như sau:

Từ năm 2006 đến 2007, tổng số đất bị thu hồi để làm đường Quốc lộ 51B là 8.178m^2, trong đó:

- Diện tích đất hộ cụ X do bà Đ2 đứng tên làm thủ tục là 5.570m^2 *(BL 32, 33, 34 TA)*, các thừa kế thống nhất chia đều, nên phần mỗi người là 1.392,5m^2;

- Diện tích đất các thừa kế đã chuyển nhượng cho người khác sau đó bị thu hồi là 2.608m^2, gồm:

+ Cả 04 thừa kế chuyển nhượng đất (tỷ lệ đều nhau mỗi người 80m^2) cho bà B3 320m^2;

+ Bà C2 chuyển nhượng 400m^2, bà Đ2 chuyển nhượng 200m^2, anh T1 chuyển nhượng 200m^2 đất cho ông Trương Văn T9, tổng là 800m^2,

+ Bà Đ2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 4000m^2, việc chuyển nhượng này do một mình bà Đ2 đứng ra ký giấy chuyển nhượng và vị trí chuyển nhượng là trên phần đất bà Đ2 sử dụng. Nhưng theo xác nhận của bà Đ2, bà C2, anh T1 thì sau khi bà Đ2 nhận tiền của bà T2, bà Đ2 có đưa tiền cho anh T1 và bà C2 mỗi người tương đương với 1.000m^2 đất. Cho nên phần đất được sử dụng sau này của bà C2 sẽ trừ đi 1.000m^2. Còn anh T1 khai đã trả lại cho bà Đ2 bằng cách khi bà Đ2 ký chuyển nhượng đất cho ông Phạm Đăng N1 và bà Đặng Thị V2 thì bà Đ2 nhận tiền nhưng anh T1 đã giao 1000m^2 đất cho ông N1, bà V2 trên phần đất anh sử dụng (phần đất này nằm ngoài phần đất bị thu hồi làm đường), nên ông N1, bà V2 mới yêu cầu anh cùng ký tên với bà Đ2. Bà Đ2 không có chứng cứ về việc đưa tiền của ông N1, bà V2 cho anh T1. Trình bày của anh T1 phù hợp với giấy viết tay bà Đ2 chuyển nhượng đất cho ông N1, bà V2 và lời khai của ông N1, bà V2 là ông Bà mua đất của bà Đ2 và giao tiền cho bà Đ2 chứ không giao dịch gì với anh T1, do vậy anh T1 không còn nợ đất với bà Đ2 *(BL 437, 439, 440)*. Như vậy, trong phần đất chuyển nhượng cho bà T2 thì phần bà Đ2 là 3.000m^2, phần bà C2 là 1000m^2. Sau

đó bà T2 bị thu hồi 1488m^2 đất để làm đường Quốc lộ 51B, sẽ tính 1000m^2 vào phần của bà C2 và 488m^2 vào phần của bà Đ2, 2.512m^2 đất còn lại của bà T2 vẫn nằm trong phần đất bà Đ2 sử dụng.

Như vậy, phần đất mỗi người đã chuyển nhượng sau đó bị thu hồi sẽ khác nhau, cụ thể như sau:

- Bà Đ2 chuyển nhượng cho ông T9 200m^2, bà B3 80m^2, bà T2 488m^2, tổng là 768m^2;

- Bà Đ1 chuyển nhượng cho bà B3 80m^2;

- Bà C2 chuyển nhượng cho bà T2 1000m^2, ông T9 400m^2, bà B3 80m^2, tổng là 1480m^2;

- Anh T1 chuyển nhượng cho ông T9 200m^2, bà B3 80m^2, tổng là 280m^2;

[2.1.8] Lẽ ra lúc này tổng số đất của cụ X để lại phải còn là 19.655,1m^2 (27.833,1m^2 - 5.570m^2 - 2.608m^2), nhưng nay đo đạc thực tế chỉ là 19.176,7m^2, hao hụt 478,4m^2 có thể là do chỉ ranh, sai số giữa các lần đo vẽ. Các thừa kế của cụ X đều xác nhận về các lần biến động đất như trên và đồng ý với diện tích còn lại thực tế hiện nay cả 04 người đang sử dụng tổng cộng chỉ là 19.176,7m^2.

Từ đó, trừ đi diện tích đất hao hụt sẽ xác định được trước khi bị thu hồi 5.570m^2, chuyển nhượng cho bà T2, ông T9, bà B3 2.608m^2 nêu trên, tổng diện tích đất thực tế còn lại chỉ là 27.354,7m^2, không phải là 27.833,1m^2 (27.833,1m^2 - 478,4m^2).

[2.1.9] Theo di chúc của cụ X là chia đều đất, nhưng anh Trương Hoàng T1 tự nguyện chỉ nhận 6000m^2, còn lại anh nhường cho các cô ruột, nên tổng đất của bà Đ2, bà Đ1, bà C2 còn là 21.354,7m^2 (27.354,7m^2 - 6000m^2), chia 3 phần. Do đó, anh T1 được sử dụng 6.000m^2, bà Đ2, bà Đ1, bà C2 mỗi người được sử dụng 7.118,2m^2, nhưng mỗi người bị trừ đi phần đất nhà nước đã thu hồi và phần đất từng người đã chuyển nhượng như nêu trên, nên diện tích đất còn lại của mỗi người sẽ khác nhau, cụ thể:

- Bà Đ2: Được sử dụng 7.118,2m^2 - thu hồi 1.392,5m^2 - chuyển nhượng 768m^2 = 4.957,7m^2. Nhưng hiện sử dụng thực tế 8.040,8m^2, dư ra 3.083,1m^2.

- Bà Đ1: Được sử dụng 7.118,2m^2 - thu hồi 1.392,5m^2 - chuyển nhượng 80m^2 = 5.645,7m^2. Nhưng hiện sử dụng thực tế 4203,1m^2, bị thiếu 1.442,6m^2.

- Bà C2: Được sử dụng 7.118,2m^2 - thu hồi 1.392,5m^2 - chuyển nhượng 1480m^2 = 4.245,7m^2. Nhưng hiện sử dụng thực tế 3.610,8m^2, bị thiếu 634,9m^2.

- Anh T1: Được sử dụng 6.000m^2 - thu hồi 1.392,5m^2 - chuyển nhượng 280m^2 = 4.327,5m^2. Nhưng hiện sử dụng thực tế 3.322m^2, bị thiếu 1.005.5m^2.

Như vậy, tổng diện tích đất bị thiếu của bà Đ1, bà C2, anh T1 là 3.083m^2, chính là diện tích đất bà Đ2 đang sử dụng dư ra.

Vào năm 2010, khi có một số cá nhân đổ đất thì bà Đ1 đã phát hiện ra việc bà Đ2 có hành vi lấn chiếm đất của bà, lấy diện tích đất đã chia cho bà Đ1 là lô A3.1, diện tích 1.078,7 m^2 (theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 22-12-2016) để bán cho ông Đồng Văn L3, bà Phan Thị M3, Phan Thị U2 bằng giấy viết tay. Bà Đ1 bị thiếu 1.442,6m^2 nhưng chỉ yêu cầu bà Đ2 phải trả lại 1.078,7m^2, nên Tòa án chỉ xem xét diện tích 1.078,7m^2, diện tích yêu cầu ít hơn phần đất bà Đ1 bị thiếu, nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, buộc những người có móng nhà xây trên đất tháo dỡ trả đất cho bà Đ1 là có cơ sở.

[2.1.10] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ1 cho rằng trong phần đất bà yêu cầu bà Đ2 phải trả có 5,8m^2 là một phần móng nhà bên phần đất bà Đ2 (lô A2) lấn sang. Nay bà không yêu cầu về phần đất có móng nhà này nữa để giữ nguyên phần móng bên lô A2. Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi này, sửa một phần Bản án sơ thẩm nên diện tích đất bà Đ1 được bà Đ2 trả lại còn là 1.072,9 m^2.

[2.1.11] Riêng bà C2, ông T1 không thực hiện các thủ tục yêu cầu độc lập *(BL 622-624 TA)* nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này và không có kháng cáo, kháng nghị, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét phần này.

[2.1.12] Thực tế, trong tổng số đất mỗi thừa kế được quyền sử dụng như trên thì đều có những phần đất đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho nhiều người khác, nhưng không liên quan đến phần đất đang tranh chấp. Còn trong phần đất tranh chấp bà Đ2 cũng đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông Đồng Văn L3, bà Phan Thị M3, bà Phan Thị U2, những người này đã có lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm và ngày 01-8-2014 Tòa án đã thông báo hợp lệ về việc thực hiện các thủ tục yêu cầu độc lập, nhưng các ông bà nêu trên đều không có ý kiến gì với Tòa án *(các BL tập 29 và 39 TA)*, nên Tòa án không thể giải quyết trong vụ án này. Do quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc về bà Đ1 và việc nhận chuyển nhượng của các ông bà nêu trên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định nên nếu ông L3, bà M3, bà U2 xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm do phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng đất với bà Đ2 hoặc liên quan đến giá trị san lấp của ông L3 thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.2] Xét tranh chấp giữa bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 với bà Cổ Kim Đ2 về giao dịch chuyển nhượng đất ao ngày 11/3/1998 giữa bà T2, ông V1 với bà Đ2:

[2.2.1] Về hình thức của giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T2, ông V1 với bà Đ2 thì thấy: Ngày 11-3-1998, bà Đ2 và vợ chồng bà T2 ký hợp đồng

sang nhượng đất ao bằng giấy viết tay *(BL 135 TA)*, chưa được cơ quan Nhà nước chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức hợp đồng, vì đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên phải lập bằng văn bản và phải công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 689 Bộ Luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, hợp đồng này đã được các bên thực hiện trên thực tế ngay từ khi xác lập hợp đồng cho đến nay, chỉ chưa hoàn tất về mặt thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà T2, ông V1, nên việc bà T2, ông V1 khởi kiện cần được xem xét.

[2.2.2] Về vị trí đất chuyển nhượng ban đầu đúng là vị trí mà sau này vào năm 2003 gia đình bà Đ2 giao trả 5000m^2 cho con cụ Đ5 là ông Lê Văn B1 *(BL 165, 172 TA)*, khi đó bà Đ2 đã nhận đủ tiền của bà T2, hai bên không hủy bỏ hợp đồng mà đã thỏa thuận để bà Đ2 dịch chuyển diện tích đất cho bà T2 sang ngay bên cạnh phần đất giao trả ông B1 nêu trên. Điều này được thể hiện ở biên bản ngày 08-9-2003, bà Đ2 và vợ chồng bà T2 đã tự xác định lại vị trí như sau: "Tính từ đất ông T14 kéo dài ra khoảng 41m là đất ông B1 (Đ5), tiếp bà Đ2 giao cho bà T2 4.000 m^2 có chiều rộng theo mặt tiền B1 là 35m chạy dọc theo đường, còn chiều sâu hết đất của bà Đ2". Lúc này tranh chấp của gia đình cụ X với cụ Đ5 chưa giải quyết xong nhưng sau đó 07 ngày thì có Quyết định giải quyết tranh chấp *(BL 141 TA)*.

Theo thỏa thuận ở biên bản ngày 08-9-2003 thì vị trí đất bà Đ2 giao cho bà T2 được xác định là sẽ giáp ranh với đất ông B1 (Đ5) được bà Đ2 giao trả ông B1 sau đó. Vị trí đất này nay chính là vị trí đất lô A và A1 thể hiện trên sơ đồ vị trí đất tranh chấp. Thực tế khi Nhà nước thu hồi, đền bù thì phần đất bà T2 được đền bù nằm phía trước đất lô A hiện nay. Về việc này ông Lê Văn B1 là người được nhận phần đất do bà Đ2 giao trả cũng xác nhận: do phần đất trước đây bà Đ2 bán cho bà T2 đã giao trả cho gia đình ông nên bà Đ2 mới giao cho bà T2 phần đất giáp ranh với đất ông Đ5 hiện nay ông B1 đang sử dụng *(BL 332 TA)*.

[2.2.3] Khi bà Đ2 chuyển nhượng đất cho bà T2, toàn bộ đất cụ X để lại đang là vùng ao sâu. Bà Đ2 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất ao trên từ ngày 02-1-2002.

[2.2.4] Sau khi được bà Đ2 giao diện tích đất ao, gia đình bà T2 đã nhận và thực tế sử dụng, tôn tạo đất, san lấp ao thành đất bằng. Việc bà T2 đổ đất san lấp ao vào năm 2010 có hợp đồng, chứng từ về việc này, phù hợp với xác nhận của hàng xóm xung quanh đất như ông Nguyễn Văn T15, ông Nguyễn Văn T16, chị Phạm Thị Ngọc H12, ông Lê Văn B1 *(BL 310, 316, 319, 332 TA)*. Bà Đ2 và các con cho rằng cũng đã san lấp đất trên phần đất bà T2 nay tranh chấp, nhưng hàng xóm lại xác nhận chỉ có bà T2 san lấp như trên. Bà Đ2 và các con khai không yêu cầu giải quyết việc san lấp *(BL 737, 742, 746 TA)*.

Quá trình sử dụng đất hai bên không có tranh chấp và thừa nhận quyền sử dụng đất thực tế của nhau. Khi có chủ trương giải tỏa đền bù để làm đường 51B thì bà Đ2 và bà T2 hoàn tất hồ sơ kiểm kê đất đai, nhà cửa, hoa màu, cây trái và vật kiến trúc để nhận đền bù riêng phần của từng bên. Tại Trích biên bản phục vụ công tác bồi thường giải tỏa ngày 14-10-2006 của UBND phường N1 đã xác nhận: Về nguồn gốc đất 4.000m^2 bà T2 đang sử dụng là do cụ Trương Thị X khai phá và sử dụng từ năm 1976, ngày 11-3-1998 các thừa kế của cụ X do bà Đ2 đại diện chuyển nhượng một phần diện tích 4.000m^2 cho bà T2, ông V1 sử dụng tới nay; đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, đủ điều kiện đền bù đất nông nghiệp hạng 5.

Ngày 17-01-2007, bà T2 được UBND thành phố V ra Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường hỗ trợ cho diện tích đất bị thu hồi là 1.488 m^2 trong tổng diện tích đất 4.000m^2 với số tiền 1.313.904.000đ. Bà T2 đã nhận số tiền này, các thừa kế của bà X không có ai tranh chấp *(BL 137, 138, 146, 148 TA)*. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ2 cho rằng lúc đó gia đình bà C2 phản đối nhưng nay không có gì để chứng minh.

Phần đất còn lại gia đình bà T2 tiếp tục sử dụng ổn định từ năm 2003. Các đồng thừa kế của cụ X cho đến nay không ai phản đối việc bà Đ2 chuyển nhượng đất cho bà T2.

[2.2.5] Theo bà T2 thì do sau này, bà Đ2 sử dụng lấn chiếm phần đất phía sau của bà nên bà không đồng ý nên bà Đ2 và các con cố tình gây tranh chấp từ khoảng tháng 10 năm 2012, trước đó không có tranh chấp. Điều này phù hợp với lời làm chứng của ông Đặng Tiến H13 - nhân viên Công ty TNHH kỹ thuật T rằng bà Đ2, bà T2 có nhờ Công ty T cắm mốc tọa độ để phân định ranh giới đất đã chuyển nhượng cho bà T2, có sự chỉ ranh của bà Đ2 và bà T2, hai bên nhất trí với cột mốc đã cắm, đã bàn giao, Công ty T đã có bản vẽ sơ đồ vị trí thửa đất vào năm 2010 *(BL 149-151, 321, 322 TA)*; Phù hợp với các Biên bản làm việc về tranh chấp giữa hai bên được lập tại UBND phường N1 vào năm 2012. Theo đó bà Đ2 vẫn xác định đất chuyển nhượng cho bà T2 là 4000m^2, bà T2 đã bị thu hồi 1.488m^2, còn lại 2.512m^2, bà Đ2 đề nghị bà T2 để cho bà 20cm chiều dài đất để mở cửa sổ, nhưng sau đó không thống nhất được về mốc ranh để đo *(BL 109, 145 TA)*.

Ngoài ra, vào năm 2011, gia đình bà T2, ông Nguyễn Đức M2 và bà Đ2 còn có biên bản thỏa thuận mở lối đi chung 5m (phần giáp ranh giữa đất bà T2 với đất bà Đ2 chuyển nhượng cho ông M2).

Nay tất cả những việc trên bà Đ2 cho rằng do bị gia đình bà T2 đe dọa nên bà phải ký, nhưng điều này bà không chứng minh được. Mặt khác, tranh chấp của bà T2 và bà Đ2 được UBND phường giải quyết với nhiều lần làm việc với các bên

và bà Đ2 đều ký các biên bản làm việc, có đại diện của UBND phường nên trình bày của bà Đ2 không có căn cứ.

Qua diễn biến thực tế thấy rằng ý chí của bà Đ2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 là có thật. Không có cơ sở để cho rằng bà T2 ông V1 biết rõ đất tranh chấp mà vẫn yêu cầu bà Đ2 chuyển nhượng hay nhận đất trừ nợ như bà Đ2 trình bày.

[2.2.6] Đến khi tranh chấp đất được Tòa án giải quyết năm 2012 thì bà Đ2 mới đưa ra tình tiết mới là toàn bộ diện tích đất mà bà T2 đang tranh chấp đã được bà Đ2 chuyển nhượng cho các con là Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu C3, Nguyễn Hữu T4 từ ngày 02-11-1997, lúc đó anh Q 15 tuổi, anh C3 13 tuổi, anh T4 09 tuổi. Điều này không phải là căn cứ để hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất của bà Đ2 cho bà T2, bởi vì ngày 03-11-1997 người có quyền sử dụng đất là cụ X mới qua đời, di chúc lập ngày 01-11-1997 chưa phát sinh hiệu lực ở ngày 02-11-1997, nên bà Đ2 chưa có quyền quyết định đối với diện tích đất này. Các con của bà khai không yêu cầu Tòa án giải quyết việc bà chuyển nhượng đất cho các con *(BL 541, 557, 1079, 1080 TA).*

[2.2.7] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Đ2 và anh Q xuất trình giấy bà Đ2 cho các con đất vào ngày 09-12-1997 *(BL 1182, 1183 TA)*. Lý do không nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm là vì lúc đó chưa nhớ ra, không tìm được chứng cứ này. Xét về tính hợp pháp của các giấy cho đất này thấy rằng, bà Đ2 cho con từ năm 1997 nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên với cơ quan có thẩm quyền nên đất chưa thuộc quyền sử dụng của các con; Sau đó, từ năm 1998 đến năm 2003 bà lại chuyển nhượng đất đó cho bà T2, đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T2 thực tế sử dụng như trên đã nêu, nên được xác định là bà đã thay đổi quyết định về việc định đoạt quyền sử dụng đất, đương nhiên giấy cho con đất trước đó của bà không còn giá trị. Trên thực tế đến năm 2010 các con bà mới bắt đầu sử dụng phần đất phía sau, không nằm trong phần đất bà đã chuyển nhượng cho bà T2. Do vậy, không có cơ sở để làm căn cứ hủy bỏ việc chuyển nhượng đất cho bà T2, ông V1.

Với các tình tiết như trên và đối chiếu với quy định của điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thấy rằng, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T2, ông V1 đã sử dụng ổn định trên toàn bộ khu đất, không bị bà Đ2 phản đối, không vi phạm pháp luật về đất đai, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ2 với bà T2 đủ điều kiện được công nhận.

[2.2.8] Trong diện tích 2.512m^2 thuộc lô A1 của bà T2 có một phần đất 79,8m^2 ở phía sau đuôi đất đã bị bà Đ2 để các con là Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu T4 sử dụng và bà chuyển nhượng bằng giấy tay cho các hộ dân là Nguyễn Như H8, Nguyễn Thị T6 sau khi chuyển nhượng cho bà T2, hiện nay họ đã xây dựng nhà

không phép để ở, phần đuôi của các nhà này lấn vào phần đất phía sau của bà T2. Các hộ dân đã có lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm và ngày 01-8-2014 Tòa án đã thông báo hợp lệ về việc thực hiện các thủ tục yêu cầu độc lập, nhưng các ông bà nêu trên đều không có ý kiến gì với Tòa án *(các BL tập 29 và 39 TA).* Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Đ2 phải bồi thường cho bà T2, ông V1 phần đất nêu trên trị giá 399.000.000đ là phù hợp, phần này không có kháng cáo, kháng nghị.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ2 với bà T2 là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần này.

[3] Đối với sơ đồ vị trí đất ngày 22-12-2016, do trên sơ đồ thiếu một số thông tin nên Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu cơ quan đo vẽ bổ sung đủ các thông tin bằng bản sơ đồ vị trí đất ngày 14-6-2017. Việc bổ sung này không làm thay đổi về vị trí, diện tích, ranh giới đất. Do vậy, sơ đồ vị trí đất ngày 14-6-2017 được Hội đồng xét xử phúc thẩm sử dụng phục vụ việc giải quyết vụ án.

[4] Án phí sơ thẩm: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đ2 không được chấp nhận, theo quy định về án phí thì bà Đ2 phải chịu án phí không giá ngạch là 200.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên là thiếu sót, cần bổ sung. Đối với án phí có giá ngạch bà Đ2 phải chịu cũng được sửa lại do bà Đ1 yêu cầu giảm diện tích 5,8m^2 đất nên án phí cũng giảm theo, bà Đ2 còn phải nộp 114.257.500đ.

[5] Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp do Bản án sơ thẩm bị sửa một phần.

[6] Những vấn đề khác của Bản án sơ thẩm tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 12, Điều 100, Khoản 5 Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2003; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 296, Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Cổ Kim Đ2, ông Nguyễn Hữu M1, anh Nguyễn Hữu Q, anh Nguyễn Hữu T4, anh Nguyễn Hữu C3;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2016/DS-ST ngày 27-12-2016 của Tòa án nhân dân thành phố V, như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cổ Kim Đ1 với bà Cổ Kim Đ2 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất:

- Bà Cổ Kim Đ1 được quyền sử dụng diện tích 1.072,9 m^2 đất, thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ số 56 (một phần thửa 203, tờ bản đồ số 02 cũ), đường B1, phường N1, thành phố V, thể hiện trên sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 14-6-2017 là phần đất có ký hiệu lô A3.1 (trừ phần diện tích đất 5,8m^2 có tọa độ 1-2-3-4-1), đính kèm theo Bản án.

- Bà Cổ Kim Đ2, ông Đồng Văn L3, bà Phan Thị M3, bà Phan Thị U2 phải tháo dỡ công trình kiến trúc có trên diện tích đất của lô A3.1 nêu trên để giao trả đất cho bà Cổ Kim Đ1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 với bà Cổ Kim Đ2 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Công nhận Hợp đồng sang nhượng đất ao ngày 11-3-1998 được ký giữa bà Cổ Kim Đ2 với bà Lê Thị T2 và ông Trần Anh V1 là hợp pháp. Bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 được quyền sử dụng diện tích 2.432,2m^2 đất, thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ số 56 (một phần thửa 203, tờ bản đồ số 02 cũ), đường B1, phường N1, thành phố V, thể hiện trên sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 14-6-2017 là phần đất có ký hiệu lô A (tọa độ 1-2-3-4-5-6-1), đính kèm theo Bản án.

- Bà Cổ Kim Đ2 phải trả cho bà Lê Thị T2 và ông Trần Anh V1 giá trị của 79,8m^2 đất theo giá thị trường là 399.000.000đ *(Ba trăm chín mươi chín triệu đồng).*

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không xem xét yêu cầu chia tài sản chung của anh Trương Hoàng T1, bà Nguyễn Thị C2 trong vụ án này.

4. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định là: 13.467.814 đồng *(mười ba triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn tám trăm mười bốn đồng)*, bà Cổ Kim Đ1 và bà Lê Thị T2 mỗi người tự nguyện chịu ½ chi phí, bà T2 và bà Đ1 đã nộp xong.

5. Chi phí kiểm định đất san lấp là: 15.000.000 đồng *(mười lăm triệu đồng)*, bà Đ1 tự nguyện nộp, đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Cổ Kim Đ2 phải chịu án phí có giá ngạch là 114.257.500đ *(Một trăm mười bốn triệu hai trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm đồng)* và án phí không giá ngạch là 200.000đ *(Hai trăm ngàn đồng)*.

- Bà Cổ Kim Đ1 không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 19.725.000đ *(Mười chín triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 023409 ngày 14-4-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

- Bà Lê Thị T2, ông Trần Anh V1 không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 65.800.000đ *(Sáu mươi lăm triệu tám trăm ngàn đồng)* theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 019242 ngày 07-12-2012 và số 023261 ngày 06-3-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu; Ông Nguyễn Hữu M1, bà Cổ Kim Đ2 được trả lại mỗi người 200.000đ *(Hai trăm ngàn đồng)* theo các biên lai số 0002569 và 0002570 cùng ngày 06-01-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V; Anh Nguyễn Hữu Q, anh Nguyễn Hữu T4, anh Nguyễn Hữu C3 được trả lại 200.000đ *(Hai trăm ngàn đồng)* theo biên lai số 0002568 ngày 06-01-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

8. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12-7-2017).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Đào Thị Huệ

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THA dân sự thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.