

**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:193/2023/DS-PT
Ngày: 28-9-2023
V/v: “Tranh chấp 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 Nguyễn Minh Châu

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐ-PT ngày 07-02-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2023/QĐ-PT ngày 23-02-2023, số 47/2023/QĐ-PT ngày 22-3-2023, số 192/2023/QĐ-PT ngày 31-8-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 58/2023/QĐ-PT ngày 21-4-2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 133/2023/TB-TA ngày 07-8-2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị Bảo V, sinh năm 1992, địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991, địa chỉ liên hệ: Số C đường C thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 26-5-2021 (*có mặt*).

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Bà Dương Tâm Anh T1, sinh năm 1995, địa chỉ liên hệ: Số D đường P, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 22-11-2022 (*có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Bà Võ Bích T2, sinh năm 1992, địa chỉ liên hệ: Số D đường P, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

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

3.1. Ông Hà Phong L, sinh năm 1954 (*vắng mặt*).

3.2. Ông Hà Thanh Đ, sinh năm 1979 (*vắng mặt*).

3.3. Ông Hà Bảo T3, sinh năm 1985 (*vắng mặt*).

3.4. Ông Hà Bảo Q, sinh năm 1982 (*vắng mặt*).

3.5. Bà Hà Thị Bảo Y, sinh năm 1987 (*vắng mặt*).

3.6. Bà Hà Thị Bảo V, sinh năm 1992 (*có mặt*).

Ông L, ông Đ, ông T3, ông Q, bà Y và bà V cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, ông T3, ông Q, bà Y và bà V: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991, địa chỉ: Số C đường C thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 26-5-2021 và ngày 27-5-2021 (*có mặt*).

3.7. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1964 (*vắng mặt*).

3.8. Cháu Đỗ Thị T4, sinh năm 2001 (*vắng mặt*).

Bà B, cháu T4 cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.9. Ông Đỗ Thái T5, sinh năm 1977 (*vắng mặt*).

3.10. Ông Đỗ Thái T6, sinh năm 1979 (*vắng mặt*).

Ông T5, ông T6 cùng địa chỉ: Tổ B, Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.11. Bà Đỗ Thị X, sinh năm 1971, địa chỉ: Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bà X: Bà Dương Tâm Anh T1, sinh năm 1995, địa chỉ liên hệ: Số D đường P, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 22-11-2022 (*có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X: Bà Võ Bích T2, sinh năm 1992, địa chỉ liên hệ: Số D đường P, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1953, địa chỉ: Tổ G, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt*).

5. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị T – là bị đơn, bà Đỗ Thị X – là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Hà Thị Bảo V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02-4-1996, mẹ bà V là bà Nguyễn Thị O (đã chết năm 2012) nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn T7 (đã chết năm 2015) diện tích đất có chiều ngang 13m, chiều dài 45m, thuộc một phần thửa 171, tờ bản đồ 26 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với giá 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*), khi nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất có tứ cận: Đông giáp nhà ông Trần Văn Q1, T8 giáp nhà ông Lê Văn T9, Nam giáp đất ông Đồng Văn T10 và B1 giáp nhà ông Trương Vĩnh P. Hai bên viết tay Giấy sang nhượng đất ở ngày 02-4-1996, có ông Nguyễn Văn N là người làm chứng.

Sau khi nhận đất, bà O cùng các con sử dụng đất ổn định từ năm 1996 đến nay, không ai tranh chấp. Quá trình quản lý, sử dụng bà O đã kê khai, nộp thuế theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Ngày 17-5-1999, bà O khai nộp thuế đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn L và nộp thuế sử dụng nhà, đất theo các Biên lai thu tiền nhà, đất số 008243 ngày 17-5-1999 và số 003461 ngày 18-8-2004, Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0011654 ngày 16-10-2012 và số 0037634 ngày 01-6-2016. Ngày 09-4-2006, bà O làm Bảng tường trình nguồn gốc đất để sử dụng cho việc BTTH và GPMB có xác nhận của trưởng khu phố H 3 là ông Giang Đức T11.

Năm 1998, ông T7 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.304m², thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 26 tại thị trấn L, huyện L và được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân huyện L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 ngày 12-11-1998 đứng tên ông Đỗ Văn T7.

Sau khi bà O và ông T7 chết, chồng bà O là ông Hà Phong L cùng các con của bà O, ông L với vợ của ông T7 là bà Phạm Thị B cùng các con của ông T7 không thương lượng được việc tiếp tục thực hiện việc sang tên phần diện tích đất bà O đã nhận chuyển nhượng của ông T7. Nên bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc các đồng thừa kế của ông T7 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 585m² (13m x 45m), thuộc một phần đất thửa số 171, tờ bản đồ 26 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 02-4-1996 giữa ông Đỗ Văn T7 và bà Nguyễn Thị O.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02-4-1996 giữa ông Đỗ Văn T7 và bà Nguyễn Thị O là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế của bà O được quyền quản lý và sử dụng đối với diện tích 585m² đất thuộc một phần thửa số 171, tờ bản đồ 26 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn là bà Đỗ Thị T trình bày:

Bà Đỗ Thị T là con của ông Đỗ Văn T7, bà T biết việc ông T7 đã bán cho bà Nguyễn Thị O một mảnh đất bằng giấy tay, nhưng bà không biết ông T7 bán đất khi nào. Bà T thấy bà O cùng các con của bà O ở trên đất của ông T7, bà T không đồng ý nên yêu cầu bà O dọn đi nhưng bà O không nói gì. Bà O có xây rào ngăn đất nhưng vì bà T phải làm ăn xa nhà nên không để ý. Khi ông T7 còn sống, ông T7 đã 2 lần yêu cầu bà O làm thủ tục tách thửa sang tên, nhưng vì bà O không có tiền nên không thực hiện và nói rằng không cần làm. Sau khi bà O chết thì con bà O xác xược nên hai bên không thương lượng được.

Thửa đất số 171, tờ bản đồ 26, diện tích 1.304m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là của ông T7, đã được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Trong diện tích đất này ông T7 có bán cho bà O 585m² vào năm 1999. Ngoài diện tích đất thửa 171 ông T7 không còn đất nào khác.

Ngày 28-11-2005, ông T7 và bà Phạm Thị B làm Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất nêu trên và sau đó tách thành các thửa, gồm:

- Thửa số 473, tờ bản đồ 26, diện tích 72m² tại thị trấn L, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 816340 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30-12-2005. Ngày 24-10-2007, chỉnh lý tặng cho ông Đỗ Thái T6 tại trang 4 của giấy chứng nhận.

- Thửa số 474, tờ bản đồ số 26, diện tích 77m² tại thị trấn L, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 816341 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30-12-2005. Ngày 25-9-2007, chỉnh lý thay đổi thành thửa số 42, tờ bản đồ số 126 tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24-10-2007, chỉnh lý tặng cho ông Đỗ Thái T5 tại trang 4 của giấy chứng nhận.

- Thửa số 475, tờ bản đồ số 26, diện tích 81m² tại thị trấn L, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 816342 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30-12-2005. Ngày 22-10-2007, chỉnh lý tặng cho bà Đỗ Thị T tại trang 4 của giấy chứng nhận.

- Thửa số 171, tờ bản đồ số 26 còn lại diện tích 1.074m² tại thị trấn L, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12-11-1998 đứng tên ông Đỗ Văn T7. Hiện bà T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đồng thời gia đình bà T đang tranh chấp thừa kế đối với phần diện tích này tại Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

Bà O nhận chuyển nhượng đất của ông T7 năm 1996 nhưng Giấy sang nhượng đất ở ngày 02-4-1996 (do bà V cung cấp cho Tòa án) thì năm bán đất đã bị chỉnh sửa là năm 1999. Người bán đất chỉ ký tên, không ghi rõ họ và tên, có thể không phải do ông Đỗ Văn T7 ký. Người làm chứng cũng không ghi rõ họ tên. Năm 1999, ông T7 vẫn còn

sống và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà O không yêu cầu ông T7 làm thủ tục sang tên là không phù hợp.

Năm 2021, bà V yêu cầu anh chị em bà T (các con của ông T7) ký hợp đồng sang nhượng đất để làm thủ tục sang tên, nhưng bà T không chuyển nhượng đất cho bà O hay con bà O nên không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T xác nhận ông T7 bán cho bà O diện tích 149,9m² thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 26 là một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 đứng tên ông T7 theo Bảng tường trình nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị O ngày 09-4-2006.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Hà Phong L trình bày: Ông L là chồng bà Nguyễn Thị O, ông L và bà O chung sống từ năm 1978. Theo ông biết, bà O mua đất của ông T7 (nhà, đất hiện nay ông L cùng các con đang sống). Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V thì ông L đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho 05 người con là ông Hà Thanh Đ, ông Hà Bảo T3, ông Hà Bảo Q, bà Hà Thị Bảo Y và bà Hà Thị Bảo V, ông L từ chối nhận.

Bà Phạm Thị B trình bày: Bà B là vợ của ông Đỗ Văn T7, bà B và ông T7 chung sống với nhau trước khi ông T7 bán đất cho bà O. Ông T7 bán đất cho bà O với giá 4 cây vàng, bà O đã giao đủ tiền và nhận đất cất nhà ở cho đến nay. Bà B không biết diện tích đất ông T7 bán cho bà O là bao nhiêu, chỉ biết bà O đã cất nhà và rào xung quanh, đất tiếp giáp với đất của bà B cùng các con ông T7 đang sử dụng hiện nay. Hai bên không tranh chấp ranh đất với nhau. Bà O đã sử dụng đất đúng diện tích, vị trí ông T7 bán cho bà O.

Khi ông T7 còn sống, ông T7 đã yêu cầu bà O làm thủ tục tách thửa sang tên, nhưng vì kinh tế quá khó khăn nên bà O không thực hiện được. Nay bà B đồng ý với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông T7 bán cho bà O cho các con bà O.

Khi còn sống ông T7 nói cho bà B nhà, đất hiện nay bà B sinh sống nhưng chưa kịp làm thủ tục sang tên. Sau khi ông T7 chết, bà T giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12-11-1998 đứng tên ông Đỗ Văn T7 và không đồng ý theo ý nguyện của ông T7. Hiện các con ông T7 đang tranh chấp thừa kế thửa số 171, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.074m² tại thị trấn L, huyện L tại Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

Ông T7 có 02 người vợ, người vợ đầu tên là Đ1. Bà Đ1 và ông T7 có 4 người con gồm: bà Đỗ Thị X, bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Thái T5 (tên thường gọi là T12) và ông Đỗ Thái T6 (tên thường gọi là T13). Bà B và ông T7 có 01 người con là cháu Đỗ Thị T4. Ngoài 05 người con này ông T7 không có con chung, con riêng nào nữa.

Ông Đỗ Thái T5, ông Đỗ Thái T6 và cháu Đỗ Thị T4: không đến Tòa án nên không rõ ý kiến và yêu cầu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Hà Thị Bảo V, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T7 với bà Nguyễn Thị O ký ngày 02-4-1996 là hợp pháp.

Các ông (bà) Hà Thanh Đ, Hà Bảo T3, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V được quyền sử dụng diện tích đất 585m² và được sở hữu công trình kiến trúc gắn liền với đất, trong tổng diện tích đất 1.074m² thuộc thửa số 171 (số mới 7), tờ bản đồ số 26 (số mới 126) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 12-11-1998 đứng tên ông Đỗ Văn T7.

Các ông (bà) Phạm Thị B, Đỗ Thị X, Đỗ Thị T, Đỗ Thái T6, Đỗ Thái T5 và Đỗ Thị T4 có trách nhiệm ký các giấy tờ để làm thủ tục quyền sử dụng đất cho các ông (bà) Hà Thanh Đ, Hà Bảo T3, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V theo quy định của pháp luật.

Các ông (bà) Hà Thanh Đ, Hà Bảo T3, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Chi phí phát sinh tự chịu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 22-9-2022, bị đơn là bà Đỗ Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị X kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng; xét xử không khách quan, những nhận định, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không phù hợp với chứng cứ hồ sơ vụ án, không phù hợp với quy định pháp luật gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà T và bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn là bà Đỗ Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Tuyết g nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo các đương sự thì nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Đỗ Văn T7, nhưng nguyên đơn cho rằng ông T7 đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị O. Tuy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn nộp có dấu hiệu sửa chữa về năm chuyển nhượng và không giám định được có phải chữ ký của ông T7 hay không, nhưng căn cứ vào các chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án thì vẫn có đầy đủ cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho các con của bà O. Thực tế thấy rằng quyền sử dụng đất này bà O đã nhận đất làm nhà kiên cố, trồng cây lâu năm, gia đình ông T7 không phản đối, không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai. Bản thân ông T7 khi còn sống phân chia đất cho các con nhưng ông không đề cập đến phần đất gia đình bà O sử dụng. Như vậy có căn cứ xác định việc chuyển nhượng giữa ông T7 và bà O là có thật. Bà O có kê khai, đăng ký đất. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T và bà X, giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Luật sư của bà T, bà X cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng là con của ông Đỗ Văn T7 tên Dương Thị Thanh L1. Để chứng minh cho việc này người đại diện của bà T nộp một bản kết quả xét nghiệm ADN với kết quả bà T và chị L1 là chị em cùng dòng cha. Xét thấy việc này chưa có thủ tục công nhận cha con nên cho đến thời điểm này chưa có cơ sở để công nhận quan hệ cha con. Đồng thời đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải vụ án chia thừa kế hay chia tài sản chung. Chị L1 sinh năm 1989, nếu chị là con ông T7 thì thời điểm ông T7 có đất là năm 1992 chị L1 cũng còn quá nhỏ, chưa thể có đóng góp gì với ông T7 vào việc hình thành tài sản, hơn nữa đất của ông T7 nhận lại từ bà Đỗ Thị H, không phải do các con ông T7 tạo dựng. Vì thế nếu trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được công nhận thì nguyên đơn được liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án, trường hợp này đất đang do nguyên đơn quản lý nên các thừa kế của ông T7 không có nghĩa vụ phải giao trả đất cho nguyên đơn; nếu trường hợp nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu thì cũng chưa ảnh hưởng đến quyền lợi hay nghĩa vụ của những người thừa kế của ông T7. Do vậy việc chị L1 chưa tham gia vào vụ án này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Đây không phải là vi phạm tố tụng dẫn đến làm thay đổi nội dung vụ án. Không chấp nhận ý kiến này của phía bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các tài liệu chứng cứ thu thập được thì diện tích 1.304m² đất thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 26, nay là thửa 07, 08 tờ bản đồ 126 (*BL 170 tập 14*) do ông Trương Vĩnh P sang nhượng lại cho bà Đỗ Thị H bằng giấy tay. Năm 1992 bà H cho

lại ông Đỗ Văn T7 bằng giấy tay (*BL 99 tập 10*). Năm 1997, ông T7 có tên trong sổ mục kê ngày 24-5-1997, được Sở Địa chính xác nhận ngày 07-6-1997 và ông được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 ngày 12-11-1998, bao gồm cả diện tích đất bà O đang sử dụng (*BL 103 tập 10*).

[2.2] Phần đất tranh chấp 585m² nay là thửa số 07, tờ bản đồ 126, thị trấn L, huyện L (*BL 170, 173 tập 14*), do bà Nguyễn Thị O và sau này là các con bà O sử dụng cho đến nay. Theo Quyết định 3727 ngày 08-11-2011 của UBND huyện L thì diện tích đất này bị thu hồi để làm khu tái định cư số 3, thị trấn L. Nhưng nay đất không bị thu hồi do Quyết định 3727 nêu trên đã bị thu hồi, huỷ bỏ bởi Quyết định số 579 ngày 05-3-2019.

[2.3] Nguyên đơn là bà Hà Thị Bảo V nộp cho Tòa án 01 giấy viết tay sang nhượng đất ở có nội dung ông Đỗ Văn T7 sang lại cho bà Nguyễn Thị O diện tích đất có chiều ngang 13m, chiều dài 45m với giá 6.000.000đ. Đất có tứ cận: Đông giáp nhà ông Trần Văn Q1, T8 giáp nhà ông Lê Văn T9, Nam giáp đất ông Đồng Văn T10 và B1 giáp nhà ông Trương Vĩnh P. Giấy có ông Nguyễn Văn N ký tên làm chứng việc “ông Đỗ Văn T7 sang 01 lô đất cho bà Nguyễn Thị O”. Giấy này ghi ngày 02-4-1996, tuy nhiên con số cuối cùng của năm có sự sửa chữa, có thể là số 0, số 6 hoặc số 9 nên không xác định được giấy lập vào năm 1990, 1996 hay 1999. Nay người xác lập giấy này là ông T7 và bà O đều đã chết nên không có cơ sở xác định được thời gian chính xác (*BL 11 tập 01; 168 tập 13; 198 tập 15*). Các đương sự xác nhận giấy viết tay sang nhượng đất giữa ông T7 bà O chỉ lập 01 bản và bà O là người giữ. Thời điểm ông T7 sang nhượng đất cho bà O thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*BL 198, 199 tập 15*).

[2.4] Luật sư của bà T cũng nêu một số vấn đề tương tự như bà T đã nêu ở Tòa án cấp sơ thẩm và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, không điều tra đầy đủ, không tiến hành đối chất về những vấn đề như: Không xác định được ông N mà Tòa án lấy lời khai và ông N làm chứng trong giấy sang nhượng đất là một người; lời khai của ông N nội dung bà O mua đất năm 1999 mâu thuẫn với trình bày của nguyên đơn là mua năm 1996; về diện tích đất có sự mâu thuẫn giữa giấy sang nhượng đất với tài liệu bà O tự kê khai, khi thì bà O kê khai sử dụng diện tích 50m² đất, khi thì bà O kê khai nhận chuyển nhượng của ông T7 diện tích 149,9m² đất.

[2.4.1] Xét về diện tích đất do bà O kê khai mâu thuẫn với diện tích trong giấy chuyển nhượng đất, thấy rằng tại bản tường trình nguồn gốc đất ngày 09-4-2006, trong đó bà O đề cập đến cả đất, cả thời điểm xây nhà nên không rõ diện tích đề cập 149,9m² là diện tích xây nhà hay toàn bộ diện tích đất. Còn tại tờ kê khai nộp thuế đất bà O khai sử dụng 50m² cho mục đích để nộp thuế và thuế bà O nộp là thuế của diện tích đất phi nông nghiệp nên cũng không đủ cơ sở kết luận đó là toàn bộ diện tích đất thực tế của bà O (*BL 18, 19 tập 1*).

[2.4.2] Xét về việc điều tra thu thập chứng cứ, Toà án đã yêu cầu các đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ và có biên nhận khi đương sự nộp chứng cứ cho Toà án, đồng thời Toà án cũng đã thu thập chứng cứ từ cơ quan quản lý đất đai đối với thửa đất có tranh chấp. Do vậy, Toà án đã thực hiện đầy đủ việc điều tra, thu thập các chứng cứ cần thiết.

[2.4.3] Xét yêu cầu đối chất của luật sư là không thể thực hiện được vì ông T7 và bà O đều đã chết, còn các đương sự trong vụ án này không tham gia vào việc sang nhượng đất, không phải là những người tạo ra các tài liệu mà luật sư yêu cầu cho đối chất.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà T có sự trình bày không thống nhất như sau:

[2.5.1] Ban đầu bà T khai phân đất bà O sử dụng đúng là do ông T7 chuyển nhượng cho bà O, nhưng do các con bà O xác xược nên nay bà không đồng ý làm thủ tục sang tên. Bà T thừa nhận cha của bà là ông T7 có chuyển nhượng cho bà O 585m² đất bằng giấy tay từ năm 1996 (có lúc bà khai năm 1993, 1999) và đã giao đất cho bà O sử dụng, ông T7 cũng đã bóc 02 ngôi mộ để giao đất cho bà O ở cho đến nay, bà O có làm hàng rào ngăn đất, khi ông T7 còn sống đã 02 lần gọi bà O làm thủ tục tách thửa nhưng bà O không có tiền nên không thực hiện, diện tích đất còn lại của ông T7 đã tách thành 05 thửa và đã được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*BL 136, 140 tập 12; 199 tập 15*).

[2.5.2] Về sau bà T lại khai rằng khi đó thấy bà O ở trên đất bà đã không đồng ý, bà có nói bà O dọn đi nơi khác nhưng bà O không dọn đi; bà nhìn giấy tay chuyển nhượng do nguyên đơn cung cấp thì thấy giấy này có vẻ không đáng tin cậy vì nếu nhận chuyển nhượng đất năm 1999 thì ông T7 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi thì lý do gì bà O không sang tên, năm chuyển nhượng thì bị sửa chữa, phần ký tên ông T7 thì chỉ có chữ ký mà ông T7 không ghi họ tên đầy đủ, người làm chứng là ông Nguyễn Văn N không có thông tin cụ thể; hơn nữa chính bà O ghi trong một số giấy tờ gửi cơ quan chức năng chỉ có diện tích 149,9m² đất nên bà T chỉ đồng ý cho bà O sử dụng diện tích này chứ không đồng ý diện tích 585m² đất (*BL 150 tập 12; 168 tập 15*).

[2.5.3] Qua đó thấy rằng mặc dù lời khai bất nhất nhưng có một nội dung bà T không phủ nhận đó là có việc ông T7 sang nhượng đất cho bà O.

[2.6] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T có ý kiến không yêu cầu giám định đối với giấy sang nhượng đất (*BL 198 tập 15*), nên luật sư của bà T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm khi không cho giám định chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng đất ở có phải là của ông T7 không là một ý kiến không có căn cứ vì việc này không thuộc trường hợp Tòa án tự thực hiện yêu cầu giám định. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện của bà T, bà X yêu cầu Tòa án cho giám định chữ ký của ông T7 trong giấy sang nhượng đất và cung cấp mẫu chữ ký của ông T7 trong các tài liệu khác để phục vụ cho

việc giám định. Kết luận giám định của P1 Bộ C tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 31-7-2023 là không đủ cơ sở kết luận chữ ký phải hay không phải do cùng một người ký ra. Do đó, không thể khẳng định đó không phải là chữ ký của ông T7 như luật sư của bị đơn nêu tại phiên tòa phúc thẩm. Mặt khác, kết quả giám định không phải là chứng cứ duy nhất có giá trị kết luận nội dung vụ án dân sự. Căn cứ vào các chứng cứ khác vẫn xác định được yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở hay không.

[2.7] Theo lời khai của vợ con ông T7 thì ông T7 từ trước đến nay không có đất nào khác ngoài thửa đất 171 nêu trên. Bà Phạm Thị B là vợ ông T7 xác nhận ông T7 có chuyển nhượng đất cho bà O, bà không biết cụ thể diện tích nhưng đó chính là phần đất bà O cất nhà và làm hàng rào bao quanh tiếp giáp với đất còn lại của ông T7 hiện nay, hai bên gia đình không tranh chấp ranh đất, bà O sử dụng đất đúng diện tích, vị trí ông T7 chuyển nhượng cho bà O, phần đất của bà O vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 của ông T7 (*BL 81 tập 9; 198 tập 15*).

[2.8] Từ những tình tiết đã nêu, thấy rằng dù giấy tay sang nhượng đất nêu trên không ghi rõ số tờ, số thửa, địa chỉ, về tứ cận đất cũng không giống với hiện nay, nhưng vẫn đủ căn cứ xác định rằng phần đất hiện nay gia đình các con bà O đang ở chính là đất bà O nhận chuyển nhượng của ông T7 trước đây.

[2.9] Về ranh giới, diện tích đất ông T7 chuyển nhượng cho bà O, ngoài chứng cứ là giấy sang nhượng đất nêu trên thì cần phải xem xét quá trình sử dụng, biến động đất của ông T7 để xác định.

[2.9.1] Thấy rằng bà O nhận đất, cất nhà sử dụng ổn định liên tục và công khai từ thời điểm ông T7 còn sống, giữa hai gia đình không có sự tranh chấp nào với nhau về ranh giới, vị trí, diện tích đất. Sau khi ông T7 chết, vợ con ông T7 vẫn sinh sống trên phần đất còn lại cũng không có sự tranh chấp, khiếu nại việc bà O hay con bà O sống trên đất, bà O (con bà O) không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Chỉ khi bà V (con bà O) yêu cầu những người thừa kế của ông T7 làm thủ tục sang tên nhưng bà T cho rằng con bà O xác xược nên không làm thủ tục thì bà V mới khởi kiện vụ án này. Bà B cũng xác định phần đất bà O sử dụng có hàng rào riêng như hiện nay. Bà B là vợ và có một con chung với ông T7 nên nếu bà khai không đúng thực tế sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi thừa kế của bà và con, cho nên lời khai của bà được coi là khách quan và phù hợp với giấy sang nhượng đất ở của ông T7 với bà O trước kia.

[2.9.2] Tuy ông T7 chưa làm thủ tục tách thửa đất đã bán cho bà O nhưng năm 2005, ông T7 và vợ là bà B đã tự làm thủ tục tách thửa đất cho các con của ông T7 chỉ trong phạm vi phần đất còn lại của ông là thửa số 8 hiện nay mà không đề cập đến phần đất thửa số 7 bên bà O đang sử dụng. Cụ thể ông T7 đã mở một lối đi riêng dọc theo thửa đất số 08 về phía Tây Nam để tách thửa 08 thành các thửa nhỏ quay mặt về lối đi

này và quay đuôi về phía thửa 07 của bà O và ông không can thiệp vào phần đất thửa 07 của bà O, cụ thể ông T7 tách thửa 08 thành các thửa như sau:

- Thửa số 473, tờ bản đồ 26 (nay là thửa 43, tờ bản đồ 126), diện tích 72m², có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 816340 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30-12-2005, chỉnh lý tặng cho con trai Đỗ Thái T6 tại trang 4 của giấy chứng nhận vào ngày 24-10-2007 (*BL 97 tập 10*).

- Thửa số 474, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 42, tờ bản đồ 126), diện tích 77m², có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 816341 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30-12-2005, chỉnh lý tặng cho con trai Đỗ Thái T5 tại trang 4 của giấy chứng nhận vào ngày 24-10-2007 (*BL 96 tập 10*).

- Thửa số 475, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 41, tờ bản đồ 126), diện tích 81m², có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 816342 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30-12-2005, chỉnh lý tặng cho con gái Đỗ Thị T tại trang 4 của giấy chứng nhận vào ngày 22-10-2007 (*BL 94 tập 10*).

[2.9.3] Ngoài ra, trong vụ án chia thừa kế do TAND huyện Long Điền đang giải quyết sơ thẩm, bà T có cung cấp bản di chúc của ông T7, trong đó có chữ ký của ông T7, bà B và con trai là T6, nội dung di chúc ông T7 đề cập rõ là sau khi ông đã chia cho các con như trên thì đất còn lại chỉ là 245m², chứng tỏ ông không đề cập tới phần đất bà O đang sử dụng kể bên.

[2.10] Những tình tiết nêu trên thể hiện ông T7 đã chuyển nhượng cho bà O phần diện tích đất 585m² là có thật (*các BL 58, 59, 63, 64, 65, 66 tập 6*).

[2.11] Luật sư của bà T cho rằng năm 2006 mở rộng đường tỉnh lộ 44 nên diện tích đất có thay đổi. Thấy rằng bà T không cung cấp được chứng cứ mở đường. Hơn nữa việc mở đường ở phía trước thửa đất không làm ảnh hưởng đến ranh giới đất thực tế đã thiết lập giữa hai nhà vẫn tồn tại thực tế cho đến nay. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm có yêu cầu và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L có văn bản trả lời không có tên ông T7, bà B trong danh sách bị thu hồi đất.

[2.12] Luật sư của bà T cũng cho rằng cần xác định vị trí nhà bà O xây chứ không phải vị trí nhà các con bà O xây để xác định phần đất bà O có xây nhà thực tế được công nhận theo điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004. Xét thấy Nghị quyết này áp dụng cho việc chuyển nhượng đất nhiều giai đoạn, từ trước ngày 01-7-1980 cho đến trước ngày 01-7-2004. Cho nên như mục [2.3] đã phân tích, không thể xác định được giấy sang nhượng đất ở nêu trên được xác lập vào năm 1990, 1996 hay 1999 để áp dụng vào mục cụ thể nào của Nghị quyết. Đồng thời việc chuyển nhượng và sử dụng đất của gia đình bà O đủ điều kiện để áp dụng Bộ luật dân sự hiện nay. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không áp dụng Nghị quyết 02/2004 mà áp dụng Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự, hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch nên được công nhận hợp đồng.

[2.13]. Diện tích đất bà O nhận chuyển nhượng của ông T7 theo đo vẽ thực tế hiện nay là 585m². Theo công văn số 1999/CNVPĐK-ĐKCG ngày 09-9-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì diện tích đất 585m² nêu trên đủ điều kiện để tách thửa. Thực tế diện tích đất này trên Bản đồ địa chính đã có số thửa riêng là thửa số 7, tờ bản đồ 126. Do vậy, đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng 585m² đất cho những người thừa kế của bà O và giảm diện tích đất này trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 12-11-1998 đứng tên ông Đỗ Văn T7.

[2.14] Theo Bản tường trình về quan hệ nhân thân thì bà Nguyễn Thị O và ông Hà Phong L có tất cả 05 người con là Hà Thanh Đ, Hà Bảo T3, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V. Các ông (bà) Đ, T3, Q, Y và V yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất chung, yêu cầu của đương sự đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc các thừa kế của ông T7 có trách nhiệm ký thủ tục chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và các thừa kế của bà O sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án và không cần thiết vì việc đăng ký đất đai sẽ thực hiện theo Bản án có hiệu lực pháp luật. Do vậy không cần tuyên nội dung này.

[3] Chi phí thẩm định giá, đo vẽ, chỉnh lý lại bản vẽ và sao lục hồ sơ tại Tòa án cấp sơ thẩm là 22.853.877 đồng, bà V tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Chi phí giám định chữ ký khi Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện là 4.000.000đ, bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị X phải chịu mỗi người 2.000.000đ. Bà T đã tạm ứng toàn bộ nên bà X phải trả lại cho bà T 2.000.000đ.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

[6] Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T và bà X, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Bà T và bà X phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, các Điều 157, 161, 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Hà Thị Bảo V:

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T7 với bà Nguyễn Thị O ký kết ngày 02-4-1996 (có sửa số cuối của năm) có hiệu lực pháp luật.

1.2. Các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T3, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V được quyền sử dụng diện tích đất 585m² (*năm trăm tám mươi lăm mét vuông*) và được sở hữu các tài sản, công trình kiến trúc gắn liền với diện tích đất này, đất thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 126 (một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 26 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 ngày 12-11-1998 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp cho ông Đỗ Văn T7.

Vị trí, diện tích 585m² đất nêu trên giới hạn theo các điểm tọa độ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1 của Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 30-8-2022 kèm theo Bản án.

1.3. Các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T3, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 12-11-1998 đứng tên ông Đỗ Văn T7 theo hướng giảm 585m² đất đã công nhận quyền sử dụng cho các ông bà tại mục 1.2 nêu trên.

2. Chi phí tố tụng:

2.1. Chi chứng thư thẩm định giá, đo vẽ, chỉnh lý lại bản vẽ và sao lục hồ sơ: 22.853.877đ (*hai mươi hai triệu tám trăm năm mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi bảy đồng*), bà Hà Thị Bảo V tự nguyện chịu và đã nộp xong.

2.2. Chi phí giám định chữ ký là 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*), bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị X phải chịu mỗi người 2.000.000đ (*hai triệu đồng*) và đã nộp xong. Bà X phải trả lại cho bà T 2.000.000đ (*hai triệu đồng*).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị Bảo V tự nguyện nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006919 ngày 07-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà V đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị X phải chịu là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0009044 ngày 22-9-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền. Bà T, bà V đã nộp xong.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-9-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Điền;
- Chi cục THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Đào Thị Huệ