

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 01/2022/DSST

Ngày 21-01-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Ngọc Phi;

2. Bà Trần Thị Hạnh.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐST-DS ngày 27/5/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị N, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 4, ấp H, thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Dương Văn C, sinh năm 1976 (có mặt);

Bà Dương Thị C, sinh năm 1979 (có mặt);

Bà Dương Thị H, sinh năm 1981 (có mặt);

Bà Dương Thị P, sinh năm 1981 (có mặt);

Ông Dương Văn C1, sinh năm 1984 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Mạnh T, sinh năm 1975 – Luật sư thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Nơi làm việc: Văn phòng luật sư Royal, số 802, tòa nhà HH2, đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (vắng mặt, có đơn xin rút tư cách người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp, đồng thời xin không tham gia phiên tòa).

- Bị đơn: Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 6, ấp H, thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Thị Cẩm T, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 577 Phạm Văn Đồng, phường P, thành phố B, tỉnh B (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Đức Q, sinh năm 1979 - Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Nơi làm việc: Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên T, số 577 đường Phạm Văn Đồng, phường P, thành phố B, tỉnh B (có mặt).

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

+ Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1967 (có mặt);

+ Bà Bùi Thị Ánh N, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 1215P, khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh B.

+ Ông Võ Quốc L, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã X, huyện C, tỉnh B.

+ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh B;

Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, thị trấn N, huyện C, tỉnh B;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Lê Văn D – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đào Thị N trình bày:

Năm 1975 ông Dương Văn E (anh rể của bà N đồng thời là anh trai của ông D) có khai phá được diện tích đất 6500 m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn N, huyện C, tỉnh B, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E ngày 09/9/1991.

Vào năm 1987 ông E có chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 2000 m² là một phần diện tích đất nêu trên. Do là anh em họ hàng nên bà N chưa làm giấy tờ chuyển nhượng đất.

Năm 1997 ông E chết, ông E chết không để lại di chúc. Sau khi ông E chết thì gia đình bà N và ông D (anh trai ông E đồng thời là cha ruột của bà Đ) có hợp để giải quyết phân chia diện tích đất 4.500 m² là di sản của ông E để lại. Việc hợp để giải quyết di sản này có sự tham gia của ông Dương Văn L và ông Trương Văn T là cán bộ dân cư lúc đó. Nội dung hợp bản được thống nhất là gia đình bà N được sử dụng diện tích đất 2.250 m² và gia đình ông D được sử dụng diện tích đất 2.250 m².

Như vậy tổng cộng cả diện tích mà ông E bán cho bà N và diện tích đất mà bà N được nhận thừa kế là 4.250 m² nhưng sau nay do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất nêu trên nên còn lại diện tích đất khoảng 3.984 m². Tại các biên bản làm việc trước khi xét xử bà N trình bày gia đình bà N sử dụng diện tích đất nêu trên từ năm 1987 đến nay. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía bà N trình bày gia đình bà N sử dụng diện tích đất nêu trên từ năm 1987 đến năm 2010 thì gia đình nhà bà Đ lấy lại đất và từ năm 2010 đến nay gia đình nhà bà Đ là người sử dụng đất.

Năm 1999 bà N có tự lập hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 3.984 m² (hợp đồng đề ngày 11 tháng 01 năm 1999) với nội dung ông E chuyển

nhượng cho bà N diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng 5.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn N, nhưng tại thời điểm đó vì không có tiền để nộp thuế, phí nên bà N chưa thể thực hiện được thủ tục sang tên được. Đến khi bà N có tiền để sang tên thì hồ sơ của bà N không phù hợp với quy định của pháp luật nữa. Vì lý do nêu trên nên bà N và ông D có thỏa thuận để cho ông D đứng tên với tư cách là người nhận thừa kế đối với toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó ông D sẽ tách thửa và làm hồ sơ chuyển nhượng cho bà N toàn bộ diện tích đất 3.984 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123 mà bà N đã nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế từ ông E để lại.

Khi đang trong quá trình làm thủ tục sang tên cho ông D, ông D chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D qua đời nên việc tách thửa và chuyển nhượng diện tích đất 3.984 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123 cho bà N chưa được thực hiện. Sau đó bà N lại thỏa thuận với bà Đ (con của ông D) là để cho bà Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó sẽ tách thửa và chuyển nhượng cho bà N quyền sử dụng đất 3.984 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123 đồng thời bà N cũng đã đưa cho bà Đ số tiền 1.500.000 đồng để làm thủ tục tách thửa.

Nhưng khi bà Đ nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất nêu trên và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đ lại không tiến hành tách thửa đất nêu trên cho bà N.

Vào năm 2005 Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp nêu trên để làm đường và bà N là người được Nhà nước chi trả tiền đền bù do khi đó bà N đang sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên. Sau khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất tranh chấp nêu trên còn lại là 3678 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021).

Vào năm 2010 bà Đ tách một phần thửa đất nêu trên (thửa đất 123) thành thửa đất số 333, tờ bản đồ số 30, diện tích 2699 m² và đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng M, hợp đồng chuyển nhượng đã được Phòng công chứng số 2 tỉnh B công chứng ngày 09/11/2010.

Trước đây tại đơn khởi kiện do chưa xác định được cụ thể diện tích đất tranh chấp và chưa khấu trừ đi phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi nên bà N có xác định diện tích đất tranh chấp là 3.984 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Sau khi khấu trừ đi phần diện tích đất tranh chấp bị thu hồi, khi có kết quả đo đạc thì tại các buổi làm việc và tại phiên tòa bà N xác định lại phần diện tích đất tranh chấp là 3678 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B trong đó bao gồm 1.991 m² (phần B1, B2) có nguồn gốc do bà N được chia từ di sản thừa kế của ông E và 1.687 m² (phần A1, A2) có nguồn gốc do bà N nhận chuyển nhượng từ ông E (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021).

Tại phiên tòa ngày 25 tháng 6 năm 2021 và phiên tòa ngày 21 tháng 01 năm 2022 bà N xin rút lại phần yêu cầu đối với diện tích đất 306 m² thuộc tờ bản đồ số

30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B (phần diện tích đất mà bà N cho rằng Nhà nước đã thu hồi).

Nay bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C tiến hành giải quyết gồm:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B.

Yêu cầu Tòa án buộc bà Dương Thị Đ thực hiện việc sang tên người sử dụng diện tích đất 3678 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021) qua tên bà N để trả quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N.

Bà Đào Thị N đồng ý với mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021 và đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp được thể hiện trong biên bản định giá đề ngày 22/4/2021.

Tại bản khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà Dương Thị Đ trình bày:

Năm 1975 ông Dương Văn E có khai phá được diện tích đất 6500 m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn N, huyện C, tỉnh B, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E ngày 09/9/1991.

Năm 1997 ông E chết, ông E chết không để lại di chúc. Sau khi ông E chết thì ông D (anh trai của ông E đồng thời là cha của bà Đ) được nhận di sản thừa kế là diện tích đất 6500 m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Sau khi ông D chết thì vào năm 2010 bà Đ là người được nhận toàn bộ di sản thừa kế là quyền sử dụng diện tích đất 6500 m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Vào năm 2010 bà Đ tách một phần thửa đất nêu trên (thửa đất 123) thành thửa đất số 333, tờ bản đồ số 30, diện tích 2699 m² và đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng M, hợp đồng chuyển nhượng đã được Phòng công chứng số 2 tỉnh B công chứng ngày 09/11/2010.

Việc bà N trình bày là có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông E và được phân chia di sản thừa kế của ông E đối với một phần diện tích đất nêu trên không đúng, vì hợp đồng chuyển nhượng mà bà N cung cấp cho Tòa án không có chữ ký hoặc điểm chỉ của phía người bán đồng thời hợp đồng này được lập sau khi ông E chết, việc bà N trình bày có hợp gia đình, có thỏa thuận phân chia cho bà N đất là không đúng tại vì gia đình chỉ thống nhất giao toàn bộ di sản của ông E để lại cho ông D chứ không thỏa thuận như nội dung bà N nói. Bà Đ cho rằng tại khi Nhà nước thu hồi đất và bà N được nhận đền bù đất là tại vì bà N là em vợ của ông E và ông E có sống chung nhà với gia đình bà N một thời gian, khi nhà nước thu hồi đất thì ông E đã chết (chưa làm thủ tục chia thừa kế tài sản của ông E), tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất thì gia đình nhà bà N gặp hoàn cảnh kinh tế khó khăn

nên gia đình nhà bà Đ đồng ý cho bà N được nhận tiền đền bù đất để trang trải cuộc sống.

Tại các biên bản làm việc trước khi đưa vụ án ra xét xử bà Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà N. Tại phiên tòa ngày 21 tháng 01 năm 2022 bà Đ vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý sang tên, giao đất cho bà N tuy nhiên bà Đ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B.

Bà Dương Thị Đ không có ý kiến gì về mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021 và bà Đ đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp được thể hiện trong biên bản định giá đề ngày 22/4/2021.

Người bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất với phần trình bày của bị đơn đồng thời đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu trả lại đất của nguyên đơn và ghi nhận việc bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B.

Tại bản khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M và bà Bùi Thị Ánh N, trình bày: Vợ chồng ông M, bà N và bà Đ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B đối với quyền sử dụng diện tích đất 2699 m², đất thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Hiện nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Tòa án nhân dân huyện C giải quyết và đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với hợp đồng này. Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án thì ghi nhận việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên có hiệu lực pháp luật và ông M, bà N là người được quyền sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện nay ông M, bà N đang làm thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên nhưng vì đất đang tranh chấp nên không thể làm thủ tục sang tên được.

Vì việc ông M, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định pháp luật, hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Tòa án công nhận nên ông M, bà N không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Ông M, bà N chỉ đồng ý chuyển đổi diện tích đất nêu trên nêu bà N, bà Đ thỏa thuận với ông M, bà N giao cho ông M, bà N một phần đất của bà Đ không tranh chấp có giá trị tương ứng với phần đất là đối tượng chuyển nhượng nêu trên.

Ông Nguyễn Hoàng M và bà Bùi Thị Ánh N đồng ý với mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày

16/3/2021 và đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp được thể hiện trong biên bản định giá đề ngày 22/4/2021.

Tại bản khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quốc L trình bày: Sau khi Tòa án có quyết định giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông M thì ông L có thỏa thuận với bà Đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích đất tranh chấp nêu trên của bà Đ. Ông L và bà Đ mới chỉ thỏa thuận bằng giấy tay chứ chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng, chưa tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng và được sự đồng ý của bà Đ thì ông L có xây dựng nhà, tường rào trên phần diện tích đất mà ông L thỏa thuận mua. Việc thỏa thuận nêu trên chỉ liên quan giữa ông L và bà Đ nên nếu có vấn đề gì xảy ra ông L và bà Đ sẽ tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Đối với phần công trình ông L đã xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp thì sau này nếu Tòa án phán quyết diện tích đất đó thuộc quyền sử dụng của ai thì ông L sẽ thỏa thuận với người đó để giải quyết.

Ông Võ Quốc L đồng ý với mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021 và đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp được thể hiện trong biên bản định giá đề ngày 22/4/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Phần diện tích liên quan đến nội dung khởi kiện của bà Đào Thị N thuộc một phần diện tích thửa đất số 123 tờ bản đồ địa chính số 30 thị trấn Ngã Giao; phần diện tích này đã được UBND huyện Châu Thành (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) số A 581756 ngày 09/9/1991 cho ông Dương Văn E. Ngày 18/6/2010, UBND huyện C đã cấp Giấy chứng nhận số BB 568924 cho ông Dương D sau khi hoàn thành thủ tục nhận di sản thừa kế của ông Dương Văn E đối với quyền sử dụng 5.750m² thuộc toàn bộ thửa đất số 123 nêu trên (diện tích thửa đất tính theo bản đồ địa chính số hóa năm 2009). Đến ngày 29/10/2010, UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số BD 060954 cho bà Dương Thị Đ sau khi hoàn thành thủ tục nhận di sản thừa kế của ông Dương D. Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Dương Văn E và giải quyết hồ sơ nhận di sản thừa kế của ông Dương D và sau này là bà Dương Thị Đ đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn N xác nhận ngày 30/01/1999 giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Văn E (vợ là bà Đào Thị S) với bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Thị N. Tài sản thực hiện chuyển nhượng là quyền sử dụng 3.984m² thuộc thửa đất số 220 (tách ra từ thửa đất số 123) tờ bản đồ địa chính số 30 thị trấn Ngã Giao theo sơ đồ vị trí được Phòng Địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) xác nhận ngày 15/3/1999. Tuy nhiên qua rà soát hồ sơ địa chính thì hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không lưu giữ hồ sơ này. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông Dương Văn E (vợ là bà Đào Thị S) với bà Đào Thị N được UBND thị trấn Ngãi Giao xác nhận ngày 30/01/1999 (tài liệu được người khởi kiện cung cấp) là không phù hợp vì thời điểm này ông Dương Văn E đã chết (ông Dương Văn E chết ngày 15/4/1996 (người báo tử là bà Đào Thị N) theo Giấy chứng tử số 07, quyền số 01/1997 được UBND thị trấn Ngãi Giao cấp ngày 19/4/1997) và bà Đào Thị S (vợ của ông Dương Văn E) cũng đã chết vào năm 1983. Do đó, trường hợp này nếu các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đủ điều kiện để được xem xét giải quyết.

Từ những nội dung đã viện dẫn nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện C xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng cho chủ sử dụng đất hợp pháp; Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện nội dung các phần việc mà Bản án hoặc Quyết định của cơ quan Tòa án theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Tuy thời hạn giải quyết án kéo dài nhưng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung tranh chấp. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: các đương sự thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N đối với phần diện tích đất 306 m² thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B vì lý do phần diện tích đất này phía nguyên đơn đã rút yêu cầu tại phiên tòa. Đình chỉ giải quyết, xét xử phần yêu cầu khởi kiện của bà N liên quan đến diện tích đất 2.699 m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao, huyện C (phần diện tích đất được ký hiệu là phần A2, B1 trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2021) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B vì lý do đối tượng trách chấp đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực của Tòa án. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả đất của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đơn khởi kiện của bà Đào Thị N phù hợp với quy định tại các Điều 186, 189 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án chấp nhận để xem xét. Nội dung khởi kiện là: Bà Đào Thị N cho rằng diện tích đất tranh

chấp thuộc quyền sử dụng của bà N, có nguồn gốc do bà N nhận chuyển nhượng và nhận từ việc phân chia di sản nên yêu cầu bà Đ trả lại đất cho bà N bằng hình thức sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đồng thời bà N có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” nên căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguyên đơn bà Đào Thị N vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp ông Dương Văn C, bà Dương Thị C, bà Dương Thị H, bà Dương Thị P, ông Dương Văn C tham gia tố tụng. Người bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Mạnh T vắng mặt tuy nhiên đây là lần thứ hai ông T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, bên cạnh đó ông T đã có đơn xin rút tư cách người bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và xin không tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ánh N vắng mặt nhưng đây là lần thứ hai bà N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành phiên tòa.

[2] Về kết quả đo vẽ, định giá tài sản: Các đương sự đồng ý thống nhất với kết quả đo vẽ định giá là mảnh trích đo địa chính diện tích đất tranh chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/11/2019 và kết quả định giá tài sản được thể hiện trong biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2020 và đề nghị Tòa án lấy kết quả đo vẽ, định giá này làm cơ sở giải quyết vụ án. Tòa án căn cứ vào kết quả đo vẽ, định giá nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Xác định phần diện tích đất tranh chấp: Trước đây tại đơn khởi kiện do chưa xác định được cụ thể diện tích đất tranh chấp và chưa khấu trừ đi phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi nên bà N xác định diện tích đất tranh chấp là 3.984 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Tại phiên tòa ngày 25 tháng 6 năm 2021 và phiên tòa ngày 21 tháng 01 năm 2022 bà N xin rút lại phần yêu cầu đối với diện tích đất 306 m² thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B (phần diện tích đất mà bà N cho rằng Nhà nước đã thu hồi).

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N đối với phần diện tích đất 306 m² thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B (phần diện tích đất mà bà N cho rằng Nhà nước đã thu hồi).

Như vậy sau khi khấu trừ đi phần diện tích đất mà bà N đã rút yêu cầu (phần diện tích đất 306 m² mà bà N cho rằng Nhà nước đã thu hồi) thì bà N xác định phần diện tích đất tranh chấp là 3678 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B trong đó bao gồm 1.991 m² (phần B1, B2) có nguồn gốc do bà N được chia từ di sản thừa kế của ông E và 1.687 m² (phần A1, A2) có nguồn gốc do bà N nhận chuyển nhượng từ ông E (diện tích đất trên được

thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021).

[4] Về nội dung tranh chấp: Bà Đào Thị N yêu cầu bà Dương Thị Đ trả lại cho bà N diện tích đất 3678 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B. Đồng thời bà Đào Thị N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B (đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích đất 2699m² thuộc một phần thửa đất nêu trên, được thể hiện là phần A2 và B1 trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021). Tại các biên bản làm việc trước khi đưa vụ án ra xét xử bà Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà N tuy nhiên tại phiên tòa ngày 21 tháng 01 năm 2022 bà Đ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và vợ chồng ông M, bà N. Bà Đ không đồng ý sang tên trả lại đất cho bà N.

[5] Xét yêu cầu của bà Đào Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B (đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là diện tích đất 2699m² thuộc một phần thửa đất tranh chấp nêu trên, được thể hiện là phần A2 và B1 trong mảnh trích đo địa chính Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 16/3/2021) và trả lại diện tích đất được ghi nhận trong hợp đồng nêu trên cho bà N nhận thấy:

Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2020/TLST-DS, ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, theo đó nội dung quyết định là công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.699 m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, hợp đồng được công chứng theo số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B.

Như vậy đối tượng tranh chấp đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự thì có cơ sở để đình chỉ giải quyết, xét xử phần yêu cầu khởi kiện của bà N liên quan đến diện tích đất 2.699 m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện C (phần diện tích đất được ký hiệu là phần A2, B1 trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2021) và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B.

[6] Xét yêu cầu của bà N về việc yêu cầu bà Đ trả quyền sử dụng diện tích đất 53 m² (phần đất ký hiệu là B2 trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2021) nhận thấy:

Xét phần trình bày của bà N: Bà N cho rằng nguồn gốc diện tích đất này là của ông E khai phá vào năm 1975. Đến năm 1996 ông E chết không để lại di chúc, sau khi ông E chết gia đình bà N và ông D (anh trai ông E) có họp để giải quyết diện tích đất 4.500 m² là di sản của ông E để lại. Việc họp để giải quyết di sản này có sự tham gia của ông Dương Văn L và ông Trương Văn T là cán bộ dân cư lúc đó. Theo nội dung họp bàn được thống nhất là gia đình bà N được sử dụng 2.250 m² đất trong đó có phần diện tích đất tranh chấp 53m² (phần B2) nêu trên. Ngoài ra bà N còn trình bày là giữa bà N và ông D, giữa bà N và bà Đ có thỏa thuận nội dung là để cho ông D, để cho bà Đ đứng tên toàn bộ diện tích đất tranh chấp sau đó sẽ chuyển nhượng, cắt lại cho bà N.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã yêu cầu bà N cung cấp văn bản, tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc bà N cho rằng sau khi ông E chết gia đình bà N, ông D có thỏa thuận với nhau về việc phân chia cho bà N được hưởng một phần di sản thừa kế của ông E trong đó có phần đất tranh chấp nêu trên, tuy nhiên bà N không cung cấp được cho Tòa án những chứng cứ nêu trên, đồng thời bà N cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc bà N cho rằng giữa bà N và ông D, giữa bà N và bà Đ có thỏa thuận về nội dung để cho ông D, để cho bà Đ đứng tên toàn bộ diện tích đất tranh chấp sau đó sẽ chuyển quyền, giao đất lại cho bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã tiến hành lấy lời khai của ông L, ông T1 thì ghi nhận được nội dung: Ông L, ông T1 xác nhận là ông L, ông T1 không được tham gia cuộc họp gia đình để phân chia di sản của ông E.

Theo tài liệu, chứng cứ mà Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp và Tòa án thu thập được tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhận thấy: Tại Văn bản phân chia thừa kế (bút lục 62) và Văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế (bút lục 60) được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Ngã Giao ngày 26/6/2007 ghi nhận nội dung bà N từ chối nhận toàn bộ di sản là diện tích đất tranh chấp nêu trên và giao toàn bộ di sản thừa kế mà ông E, bà S để lại cho ông D.

Về quyền được hưởng di sản: Diện tích đất tranh chấp nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn E theo giấy chứng nhận số A 581756, ngày 09/9/1991. Đến năm 1997 ông E chết không để lại di chúc. Tại thời điểm ông E chết, ông E không có hàng thừa kế thứ nhất vì vậy hàng thừa kế thứ 2 sẽ là người được quyền hưởng di sản thừa kế mà ông E để lại. Ông D là anh trai của ông E nên thuộc hàng thừa kế thứ 2 của ông E và được hưởng di sản thừa kế của ông E là đúng theo quy định. Đối với bà N là em vợ của ông E nên không thuộc hàng thừa kế của ông E theo đó bà N không có quyền được hưởng di sản của ông E để lại. Bên cạnh đó trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có ghi nhận được ý kiến xác nhận của cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện C như sau: Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Dương Văn E và giải quyết hồ sơ nhận di sản thừa kế của ông Dương D và sau này là bà Dương Thị Đ đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Từ những tình tiết nêu trên nhận thấy phần trình bày của bà N là không có cơ sở.

[7] Xét yêu cầu của bà N về việc yêu cầu bà Đ trả quyền sử dụng diện tích đất 931 m² (phần đất ký hiệu là A1 trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2021) nhận thấy:

Xét phần trình bày của bà N: Bà N cho rằng năm 1987 ông E chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 2000 m² trong đó có phần diện tích đất tranh chấp 931m² (phần đất ký hiệu là A1 trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2021). Do là anh em họ hàng nên bà N chưa làm giấy tờ chuyển nhượng đất. Đến năm 1999 bà N có tự lập hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 3.984 m² (hợp đồng đề ngày 11 tháng 01 năm 1999) với nội dung ông E chuyển nhượng cho bà N diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng 5.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự xác nhận của UBND thị trấn Ngãi Giao, nhưng tại thời điểm đó vì không có tiền để nộp thuế, phí nên bà N chưa thể thực hiện được thủ tục sang tên được. Đến khi bà N có tiền để sang tên thì hồ sơ của bà N không phù hợp với quy định của pháp luật nữa. Vì lý do nêu trên nên bà N và ông D có thỏa thuận để cho ông D đứng tên với tư cách là người nhận thừa kế đối với toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó ông D sẽ tách thửa và làm hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.984 m² trong đó có phần diện tích đất tranh chấp nói trên, thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123 mà bà N đã nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế từ ông E để lại.

Theo nội dung biên bản xác minh của Tòa án thì ông Lê Thanh L (Người ký xác nhận vào phần ý kiến của Ủy ban thị trấn Ngãi Giao trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên) cung cấp nội dung như sau: Vào năm 1999 khi ông L đang làm địa chính thị trấn Ngãi Giao thì theo đề nghị của bà Đào Thị N, ông L có xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/01/1999. Tuy nhiên, sau đó ông L phát hiện ra hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không có chữ ký của người chuyển nhượng nên ông L cho rằng hợp đồng nêu trên không có giá trị pháp lý và ông L đã đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Như vậy sự việc vào năm 1999 bà N không làm được thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất tranh chấp qua tên bà N là do Ủy ban nhân dân thị trấn N đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N chứ không phải là vì bà N không có tiền để nộp thuế như bà N trình bày.

Xét phần trình bày của bà N cho rằng bà N là người mua đất nên mới được sử dụng đất từ năm 1987 đến năm 2010 và khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp nêu trên thì bà N là người được nhận tiền đền bù. Phần trình bày nêu trên mâu thuẫn với phần trình bày của bà Đ cụ thể bà Đ cho rằng việc bà N được nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất là vì bà N là em vợ của ông E và ông E có sống chung nhà với gia đình bà N một thời gian, khi nhà nước thu hồi đất thì ông E đã chết (chưa làm thủ tục chia thừa kế tài sản của ông E), tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất thì gia đình nhà bà N gặp hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên gia đình nhà bà Đ đồng ý cho bà N được nhận tiền đền bù đất để trang trải cuộc sống.

Xét thấy phần trình bày nêu trên của bà N mâu thuẫn với phần trình bày của bà Đ và việc bà N sử dụng đất tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất, đồng thời được nhận tiền đền bù không có nghĩa là bà N đã nhận chuyển nhượng từ ông E diện tích đất tranh chấp nêu trên. Đồng thời bà N xác nhận vào năm 2010 bà N đã không còn sử dụng đất và bà Đ đã lấy lại đất sử dụng từ năm 2010 đến nay.

Về chứng cứ mà bà N cung cấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11 tháng 01 năm 1999 thì trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, hồ sơ lưu trữ liên quan đến hợp đồng nêu trên, tuy nhiên qua rà soát hồ sơ địa chính thì hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không lưu giữ hồ sơ này. Xét thấy văn bản này không có chữ ký hoặc dấu vân tay điểm chỉ của người chuyển nhượng (ông E, bà S) bên cạnh đó thời điểm lập văn bản này là năm 1999, nhưng theo giấy chứng tử và thông tin của các bên cung cấp thì ông E chết năm 1996, bà S chết năm 1983 như vậy có đủ cơ sở để kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11 tháng 01 năm 1999 được lập không, không có sự xác nhận của bên chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 403, Điều 404 Bộ luật Dân sự 1995 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11 tháng 01 năm 1999 nêu trên chưa được giao kết nên không có hiệu lực.

Bà N cho rằng diện tích đất nêu trên bà N nhận chuyển nhượng từ ông E vào năm 1987 tuy nhiên đến năm 1991 ông E làm hồ sơ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất tranh chấp nêu trên, bà N lại không có ý kiến gì đối với việc cấp giấy. Sau khi ông E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi ông E chết thì bà N cũng không có động thái, yêu cầu ông E xác nhận, thực hiện việc chuyển nhượng đất. Bên cạnh đó, ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có xác nhận của bên bán đề ngày 11 tháng 01 năm 1999 thì bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc giao tiền, giao đất và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh ông E đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N. Đồng thời bà N cũng xác nhận đến năm 2010 thì bà Đ lấy lại diện tích đất tranh chấp nêu trên và sử dụng cho đến nay, vì vậy không có cơ sở để cho rằng diện tích đất nêu trên được ông E chuyển nhượng cho bà N.

[8] Xét phần trình bày của bà Đ: Bà Đ xác nhận về nguồn gốc diện tích đất nêu trên là do ông E khai phá vào năm 1975. Ông E chết vào năm 1996 không để lại di chúc. Sau khi ông E chết thì gia đình có họp để phân chia di sản theo đó bà N và những người thuộc diện được nhận di sản đã từ chối nhận di sản và tự nguyện giao toàn bộ di sản nêu trên cho ông D được hưởng thừa kế. Sau khi có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế thì ông D có làm thủ tục và được nhận toàn bộ diện tích đất nêu trên. Sau đó ông D chết thì bà Đ là người được thừa hưởng toàn bộ di sản của ông D để lại trong đó có diện tích đất tranh chấp. Bà Đ cho rằng phần trình bày của bà N về việc có họp gia đình để phân chia đất cho bà N và việc ông E có bán đất cho bà N là không đúng. Việc ông D có thỏa thuận với bà N và sau đó là bà Đ có thỏa thuận với bà N về việc sau khi được đứng tên người sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên sẽ làm thủ tục sang tên người sử dụng cho bà N là không đúng.

Phần trình bày của bà Đ trùng khớp với phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, phù hợp với những tài liệu

chứng cứ mà Tòa án tiến hành thu thập được tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cụ thể: Tại Văn bản phân chia thừa kế (bút lục 62) và Văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế (bút lục 60) được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Ngã Giao ngày 26/6/2007 ghi nhận nội dung bà N từ chối nhận toàn bộ di sản là diện tích đất tranh chấp nêu trên và giao toàn bộ di sản thừa kế mà ông E, bà S để lại cho ông D.

Qua phần trình bày của bà Đ nêu trên đối chiếu với những tài liệu chứng cứ thu thập được, nhận thấy việc bà N đã từ chối nhận di sản và tự nguyện giao toàn bộ di sản nêu trên cho ông D được hưởng thừa kế và sau đó bà Đ nhận thừa kế toàn bộ tài sản của ông D là có cơ sở vì vậy căn cứ quy định tại Điều 645, 677, 678, 679, 684 Bộ luật Dân sự 1995, Điều 642, 675, 676, 681 Bộ luật Dân sự 2005 thì bà Đ được nhận và đứng tên toàn bộ diện tích đất tranh chấp nêu trên là hợp pháp.

Qua phần trình bày của các đương sự, đối chiếu với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu của bà Đào Thị N đối với việc yêu cầu bà Dương Thị Đ trả lại, sang tên lại cho bà N đứng tên đối với quyền sử dụng diện tích đất 984 m² (phần đất ký hiệu là A1 và B2 trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 háng 3 năm 2021) là không có cơ sở, không có căn cứ để chấp nhận.

[9] Về công trình, tài sản, cây trồng trên đất: Vì giữa bà Dương Thị Đ và ông Võ Quốc L tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc xây dựng các công trình trên đất trước khi Tòa án thụ lý vụ án, đồng thời bà Đ là chủ sử dụng hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cấp nên đây là quan hệ giao dịch dân sự liên quan đến bà Đ, ông L. Bà Đ và ông L không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch này nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[10] Chí phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Vì yêu cầu của bà N không được Tòa án chấp nhận nên bà Đào Thị N phải chịu toàn bộ số tiền chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản.

[11] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Vì bà Đào Thị N là người già, trên 60 tuổi, có đơn xin miễn giảm tiền án phí nên bà N thuộc đối tượng được miễn giảm tiền án phí. Bà Dương Thị Đ không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 147, 165, 166, 192, 217, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 394, 403, 404, 645, 677, 678, 679, 684 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ vào các Điều 642, 675, 676, 681 Bộ luật Dân sự 2005

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N đối với phần diện tích đất 306 m² thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 123, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B (phần diện tích đất mà bà N cho rằng Nhà nước đã thu hồi, phần đất không được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2021).

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Đào Thị N đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 1967, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD, ngày 09/11/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B và những yêu cầu liên quan đến diện tích đất 2.699 m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (phần diện tích đất được ký hiệu là phần A2, B1, B3 trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2021).

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị N về việc yêu cầu bà Dương Thị Đ phải trả lại, sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 984 m² thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh B (phần đất ký hiệu là A1 và B2 trong Mảnh trích đo địa chính số hóa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2021).

2. Tiền chi phí tố tụng: Bà Đào Thị N phải nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng) tiền chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) mà bà N đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền của Tòa án nhân dân huyện C đề ngày 24 tháng 11 năm 2020. Hoàn trả lại cho bà Đào Thị N 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản.

3. Về án phí: Bà Đào Thị N được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (21/01/2022) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được Tòa án niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tiến