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 54/2023/DS-PT
Ngày 26 – 4 – 2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng 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: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 03/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐ-PT ngày 08-02-2023, quyết định hoãn phiên tòa số 35/2023/QĐ-PT ngày 28-02-2023 và quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 26/2023/QĐPT-DS ngày 30-3-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Vũ Ng, sinh năm 1981; địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C; Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Nguyễn C, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Bá H1, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.2. Ông Nguyễn Quý L, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.3. Ông Lương Chính T4, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.4. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.5. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.6. Ông Diêm Đăng T5, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Ông Trần Văn D, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn ông (bà) Phan Bá H1, Nguyễn Quý L, Lương Chính T4, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thành T3, Diêm Đăng T5, Trần Văn D: Ông Lê H, ông Dương Thành C, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH X Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (ông H vắng mặt, ông C có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1965 (vợ ông Phan Bá H1, có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975 (vợ ông Nguyễn Quý L, có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1980 (vợ ông Nguyễn Văn H2, có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1978 (vợ ông Nguyễn Thành T3, có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1970 (vợ ông Trần Văn D, có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Nguyễn Thị T2, sinh năm 1985 (vợ ông Diêm Đăng T5, có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.7. Bà Trịnh Thị T5, sinh năm 1980 (vợ ông Lương Chính T4, có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.8. Ông Phạm Ngọc D1, sinh năm 1957 (vắng mặt) và bà Dương Thị N2, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.9. Bà Cao Thị H3, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.10. Bà Tăng Kim H4, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Hiện nay đang bị tạm giam tại Trại giam Công an T.

3.11. Phòng công chứng số Y tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Ánh Ng – Phó Trưởng phòng phụ trách (vắng mặt).

12. Phòng công chứng số Z tỉnh BR-VT.

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn A – Trưởng phòng (có mặt).

13. Ủy ban nhân dân thành phố V.

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: ông H1 Vũ Thảnh, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố V; là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Phan Bá H1; ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P; ông Dương Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ; ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5; ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1; ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N; là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Đơn khởi kiện ngày 11 tháng 5 năm 2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H là chủ sử dụng của diện tích 3.632,7m^2 đất, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 79, đất tọa lạc tại Phường 12, TP.Vũng Tàu. Về nguồn gốc thửa đất trước đây là của bà Cao Thị H3. Vào năm 2014 vợ chồng ông T, bà H có nhận chuyển nhượng diện đất nêu trên từ bà Tăng Kim H4, bà H4 được bà H3 ủy quyền thay mặt bà H3 chuyển nhượng diện tích đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/5/2014, số công chứng 481, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số Y tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông T, bà H đã đi làm thủ tục sang tên và đã được Ủy ban nhân dân TP.Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận QSD

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BS 291888 ngày 25/11/2014 đứng tên vợ chồng ông T, bà H. Khi nhận chuyển nhượng ông T, bà H được bà H4 chỉ cho biết vị trí đất, ông T, bà H vẫn để đất trống và chưa sử dụng làm gì. Đến năm 2020 ông T, bà H có nhu cầu sử dụng đất nên đến vị trí đất của mình thì phát hiện có nhiều hộ dân xây nhà cấp 4 với những diện tích khác nhau trên đất của ông T, bà H. Thực tế ông T, bà H chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất của mình cho bất kỳ ai đối với diện tích đất nêu trên. Vì muốn làm rõ sự việc nên ông T, bà H đã gặp những hộ dân trên để hỏi rõ và yêu cầu trả lại đất thì họ bảo đất họ mua bán từ ông Phạm Ngọc D1 nào đó, có giấy tờ mua bán viết tay, họ đã ở trên đất từ năm 2009 đến nay.

Vì thấy những hộ dân trên không đưa ra được giấy tờ pháp lý để chứng minh được quyền của người sử dụng đất nên ông T, bà H đã yêu cầu họ trả lại đất nhưng họ không trả. Vợ chồng ông T, bà H cũng đã nhờ người thương lượng với họ, hỗ trợ cho họ một khoản tiền để họ di dời, tháo dỡ những công trình kiến trúc đã xây dựng và tài sản có trên đất để trả lại đất nhưng các hộ dân trên vẫn nhất quyết không chịu dời đi và trả đất lại cho ông T, bà H.

Ông T, bà H cũng đã làm đơn nhờ UBND Phường 12, TP.Vũng Tàu hòa giải nhưng không thành.

Nay, ông T, bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu vợ chồng ông Phan Bá H1 phải tháo dỡ toàn bộ những công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo đạc thực tế 39,1 m^2 đất thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị đất tạm tính là 100.000.000đồng.

2. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Quý L phải tháo dỡ toàn bộ những công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo đạc thực tế 101 m^2, đất thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị đất tạm tính là 200.000.000đồng.

3. Yêu cầu vợ chồng ông Lương Chính T4 phải tháo dỡ toàn bộ những công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo đạc thực tế 99,6 m^2, đất thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị đất tạm tính là 200.000.000đồng.

4. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 phải tháo dỡ toàn bộ những công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo đạc thực tế 98,5 m^2, đất thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị đất tạm tính là 200.000.000đồng.

5. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thành T3 phải tháo dỡ toàn bộ những công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo

đạc thực tế 198,1 m^2, đất thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị đất tạm tính là 200.000.000đồng.

6. Yêu cầu vợ chồng ông Diêm Đăng T5 phải tháo dỡ toàn bộ những công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo đạc thực tế 102,4 m^2, đất thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị đất tạm tính là 200.000.000đồng.

7. Yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn D phải tháo dỡ toàn bộ những công trình xây dựng trên đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo đạc thực tế 89,8 m^2, đất thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại lạc tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá trị đất tạm tính là 200.000.000đồng.

[2] Tại Bản tự khai, Đơn yêu cầu phản tố, Đơn bổ sung yêu cầu phản tố, Văn bản ghi ý kiến cũng như quá trình tố tụng, các bị đơn trình bày:

Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79, diện tích 3.632,7m^2 do ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-11-2014, có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của bà Cao Thị H3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 067336 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 27-10-2005, số thửa 26542.39.278, tờ bản đồ số 39, diện tích 3.900,5m^2

Ngày 17-3-2008, bà Cao Thị H3 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông Phạm Ngọc D1 và bà Dương Thị N2, được Phòng công chứng số Z, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D1 và bà N2 đã cắm cọc, làm lối đi phân chia toàn bộ diện tích đất trên thành 34 lô, mỗi lô khoảng 100m^2 và rao bán. Do toàn bộ diện tích đất trên là đất trồng cây lâu năm, chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất thổ cư nên việc chuyển nhượng chỉ được lập hợp đồng tay. Ông D1, bà N2 giao cho bên mua một bản sao y Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao hẹn khi nào nhà nước cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục cho các hộ mua đất đứng tên.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì hầu hết các hộ xây dựng nhà từ năm 2008-2009.

Ngày 05 tháng 8 năm 2013, bà Cao Thị H3 và ông Phạm Ngọc D1, bà Dương Thị N2 ký Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 3 năm 2008. Như vậy, vào thời điểm bà Cao Thị H3 và ông Phạm Ngọc D1, bà Dương Thị N2 ký Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì họ (bà H3, ông D1, bà N2) không còn là người quản lý sử dụng đất mà các hộ đang ở trên đất mới là người quản lý sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng ủy quyền của bà H3 cho bà Tăng Kim H4 ngày 28-5-2014 bị vô hiệu.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tăng Kim H4 cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H là giả tạo vì đối tượng chuyển nhượng không thực hiện được. Bởi lẽ:

Thứ nhất: hai bên chỉ giao dịch trên giấy, không tiến hành bàn giao đất thực địa;

Thứ hai: toàn bộ diện tích 3.900,5m^2 đã phân lô chuyển nhượng, người mua đã xây nhà ở trên đất;

Thứ ba: cam kết tại Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2014 bên bán cam kết quyền sử dụng đất: *chưa thực hiện bất kỳ hợp đồng, giao dịch nào cho bất kỳ pháp nhân hay cá nhân nào khác ngoài hợp đồng này"* là không đúng thực tế vì đất đã dịch chuyển cho nhiều người từ năm 2008.

Cụ thể ý kiến của từng người như sau:

1/ Ý kiến của ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B:

Ngày 20-12-2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi Th và bà Lê Thị Ph diện tích 100m^2 đất lô A17 giá 70.000.000đồng, hai bên chỉ viết giấy tay. Ngày 26-02-2009, ông Nguyễn Phi Th và bà Lê Thị Ph chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Bùi Văn Q và bà Phạm Thị Th. Ngày 26-5-2010, ông Bùi Văn Q chuyển nhượng cho ông Phan Bá H1 40m^2 bằng giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B đã xây nhà ở ổn định có hợp đồng lắp đặt đồng hồ điện, đồng hồ nước và nộp thuế đầy đủ.

Nay ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà phía nguyên đơn đưa ra.

2/ Ý kiến của ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P:

Ngày 22-4-2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Trần Công Minh diện tích 100m^2 đất lô A18 giá 130.000.000đồng, hai bên chỉ viết giấy tay.

Ngày 29-4-2009, UBND Phường 12 ra Quyết định về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với ông Trần Công M với số tiền phạt là 600.000đồng. Ngày 06-9-2010, ông Trần Công M ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho Phạm Văn A. Ngày 11-02-2012, ông Phạm Văn A ký Hợp đồng bán nhà đất cho ông Phan Văn Tr. Ngày 21-7-2019, Phan Văn Tr và bà Trương Thị M chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P.

Ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà phía nguyên đơn đưa ra.

3/ Ý kiến của ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5:

Ngày 22-4-2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Khánh diện tích 100m^2 đất lô A20 giá 130.000.000đồng, hai bên chỉ viết giấy tay. Ngày 28-4-2009, bà Nguyễn Thị Kim K bị UBND Phường 12, thành phố Vũng Tàu lập Biên bản vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công

trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà về hành vi: *xây dựng nhà không có giấy phép trên đất nông nghiệp.* Ngày 31-8-2011, bà Nguyễn Thị Kim K chuyển nhượng lại cho ông Lương Chính T4 lô đất trên bằng giấy tay.

Ông Lương Chính T4 cho rằng ông mua nhà ở ổn định và có đóng thuế đầy đủ. Chứng cứ ông T4 đưa ra là Thông báo nộp thuế số 13001/TB ngày 27-4-2018 và Thông báo nộp thuế số 5478/TB ngày 16-5-2019. Do đó, ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà phía nguyên đơn đưa ra.

4/ Ý kiến của ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N:

Ngày 28-4-2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N diện tích 100m^2 đất lô A22 giá 110.000.000đồng, hai bên chỉ viết giấy tay. Ông H2 cho rằng ông đã xây nhà ở ổn định, có hợp đồng lắp đặt đồng hồ nước, đồng hồ điện. Do đó, ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà phía nguyên đơn đưa ra.

5/ Ý kiến ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ:

Ngày 20-03-2009, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị H diện tích 198,1m^2 đất gồm lô A8 và A9 giá 270.000.000đồng, hai bên chỉ viết giấy tay. Ngày 28-4-2009, ông Lê Thành T bị UBND Phường 12, thành phố Vũng Tàu lập Biên bản vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà về hành vi: *xây dựng nhà không có giấy phép trên đất nông nghiệp* và Biên bản ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị. Ngày 29-4-2009, Chủ tịch UBND Phường 12 ra Quyết định số 596/QĐ-UBND về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

Ngày 11-01-2013, ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Lê Văn Ng và ông Nguyễn Ngọc T toàn bộ diện tích trên. Ngày 10-3-2019, ông Nguyễn Ngọc T và bà Phan Thị D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ bằng giấy tay.

Ông T3 cho rằng khi ông mua nhà của ông T thì ông T đã xây nhà ở, có hợp đồng lắp đặt đồng hồ nước, đồng hồ điện. Do đó, ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà phía nguyên đơn đưa ra.

6/ Ý kiến của ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2:

Ngày 09-5-2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy Th diện tích 100m^2 đất lô A23 giá 115.000.000đồng, hai bên chỉ viết giấy tay. Ngày 21-9-2015, ông Nguyễn Huy Th chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Trần Ngọc Ch và bà Lê Thị Q bằng giấy tay. Ngày 03-6-2020, ông Trần Ngọc Ch và bà Lê Thị Q lập Hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay bán toàn bộ nhà và lô đất trên cho ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 giá 1.020.000.000đồng.

Ông T1 cho rằng khi chuyển nhượng cho ông thì ông Ch, bà Q đã xây nhà ở ổn định, có hợp đồng lắp đặt đồng hồ nước, đồng hồ điện. Do đó, ông Diêm

Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà phía nguyên đơn đưa ra.

7/ Ý kiến của ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1:

Ngày 28-3-2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị P diện tích 100m^2 đất lô A10 giá 120.000.000đồng, hai bên chỉ viết giấy tay.

Ngày 04-5-2010, ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị P lập Hợp đồng nhận tiền chuyển nhượng đất, chuyển nhượng lô đất trên cho ông Hoàng Văn Th bằng giấy tay.

Ngày 01-3-2011, ông Hoàng Văn Th lập Hợp đồng nhận tiền chuyển nhượng đất, chuyển nhượng lô đất trên cho ông Vũ Ngọc M bằng giấy tay. Ngày 31-9-2013, ông Vũ Ngọc M bị UBND Phường 12, thành phố Vũng Tàu lập Biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng.

Ngày 15-5-2018, ông Vũ Ngọc M lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà cho ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1 chuyển nhượng nhà và lô đất trên bằng giấy tay.

Ông D cho rằng khi ông mua nhà của ông M thì ông M đã xây nhà ở, có hợp đồng lắp đặt đồng hồ nước, đồng hồ điện. Do đó, ông D và bà N1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà phía nguyên đơn đưa ra.

8/ Các ông (bà) Phan Văn Hoàng, Nguyễn Quý L và Nguyễn Thị P, Lương Chính T4 và Trịnh Thị T5, Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Thị N, Nguyễn Thành T3 và Nguyễn Thị Đ, Diêm Đăng T5 và Nguyễn Thị T2, Trần Văn D và Lê Thị N1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 291888, do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 25-11-2014 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 481 ngày 28-5-2014 tại Phòng công chứng số Y, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà Cao Thị H3 và bà Tăng Kim H4.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 887/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-7-2014 của Phòng công chứng số Y tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà Cao Thị H3 (do bà Tăng Kim H4 làm đại diện) với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

- Hủy văn bản ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-8-2013 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-3-2008 của Phòng công chứng số Z tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà Cao Thị H3 với ông Phạm Ngọc D1 và bà Dương Thị N2.

9/ Các ông (bà) Nguyễn Quý L và Nguyễn Thị P, Lương Chính T4 và Trịnh Thị T5, Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Thị N, Nguyễn Thành T3 và Nguyễn Thị Đ, Diêm Đăng T5 và Nguyễn Thị T2, Trần Văn D và Lê Thị N1 còn có yêu cầu phản

tố, yêu cầu Tòa án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 067336 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 27-10-2005 cho bà Cao Thị H3.

[4] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của các ông Nguyễn Quý L, Lương Chính T4, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thành T3, Diêm Đăng T5, Trần Văn D đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 067336 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 27-10-2005 cho bà Cao Thị H3.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H; Buộc:

2.1. Ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 39,1m^2 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

2.2. Ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 101m^2 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

2.3. Ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5 tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 99,6m^2 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

2.4. Ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 98,5m^2 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

2.5. Ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 198,1m^2 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

2.6. Ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 102,4m^2 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

2.7. Ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1 tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tại số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 89,8m^2 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H.

(Diện tích và vị trí theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỷ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 30-11-2021);

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các ông, bà Nguyễn Quý L và Nguyễn Thị P, Lương Chính T4 và Trịnh Thị T5, Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Thị N, Nguyễn Thành T3 và Nguyễn Thị Đ, Diêm Đăng T5 và Nguyễn Thị T2, Trần Văn D và Lê Thị N1 về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 291888, do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 25-11-2014 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 887/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-7-2014 của Phòng công chứng số Y tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà Cao Thị H3 (do bà Tăng Kim H4 làm đại diện) với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H;

- Hủy văn bản ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-8-2013 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-3-2008 của Phòng công chứng số Z tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà Cao Thị H3 với ông Phạm Ngọc D1 và bà Dương Thị N2.

4/ Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ công tháo dỡ, di dời tài sản trên đất của ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H đối với ông, bà Nguyễn Quý L và Nguyễn Thị P, Lương Chính T4 và Trịnh Thị T5, Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Thị N, Nguyễn Thành T3 và Nguyễn Thị Đ, Diêm Đăng T5 và Nguyễn Thị T2, Trần Văn D và Lê Thị N1, Phan Bá H1 và Lê Thị B mỗi hộ 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[5] Nội dung kháng cáo:

- Ngày 11/11/2022, ông Phan Bá H1 có đơn kháng cáo đề nghị tăng tiền bồi thường đất và tiền công xây dựng nhà ở từ năm 2010 đến nay.

- Cùng ngày 21/11/2022, ông Nguyễn Quỹ Lữ và bà Nguyễn Thị P; ông Dương Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 có đơn kháng cáo; cùng ngày 22/11/2022 các ông bà Nguyễn Thành T3 và vợ Nguyễn Thị Đ, Lương Chính T4 và vợ Trịnh Thị T5, Trần Văn D và vợ Lê Thị N1, Nguyễn Văn H2 và vợ Nguyễn Thị N đều có đơn kháng cáo. Các kháng cáo này đều có cùng nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, chỉ căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, việc xem xét đánh giá lời khai, tài liệu chứng cứ do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp và do Tòa án thu thập thiếu khách quan, không toàn diện, không đầy đủ, thiếu chính xác và đã tuyên gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên đề nghị hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[7] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Phan Bá H1; ông Nguyễn Quỹ Lữ; bà Nguyễn Thị T2 và chồng là Diêm Đăng T5; ông Nguyễn Thành T3 và vợ Nguyễn Thị Đ; ông Lương Chính T4 và vợ Trịnh Thị T5; ông Trần Văn D và vợ Lê Thị N1; bà Nguyễn Thị

P; ông Nguyễn Văn H2 và vợ Nguyễn Thị N; Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015; Sửa một phần Bản án số 95/2022/DS-ST ngày 08/11/2022 của TAND thành phố Vũng Tàu theo hướng buộc vợ chồng của bị đơn phải giao trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà có trên đất mà các bị đơn đang quản lý, sử dụng thực tế cho nguyên đơn; buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị căn nhà (mức chất lượng nhà còn lại từ 35% lên 50%) theo đơn giá của Hội đồng định giá và ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn cho vợ chồng các bị đơn, với mức hỗ trợ 200.000.000 đồng/01 hộ gia đình.

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:

Đơn kháng cáo của người kháng cáo đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Phan Bá H1, ông Nguyễn Quỹ Lữ và bà Nguyễn Thị P; ông Dương Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ; ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5; ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1; ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N thì thấy:

[2.1] Xét quyền đòi lại tài sản là bất động sản của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H thì thấy:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Công văn số 7728/UBND -TNMT ngày 31/8/2022 của UBND thành phố Vũng Tàu có cơ sở xác định: Bà Cao Thị H3 là người chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 26542.39.278, tờ bản đồ số 39, diện tích 3.900,5m^2; địa chỉ thửa đất Phường 12, thành phố Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 067336 ngày 27/10/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố V. Ngày 01/7/2014, bà Tăng Kim H4 là đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị H3 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 887, theo đó chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 278 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H tại Phòng công chứng số Y, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 25/11/2014, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H được UBND thành phố Vũng Tàu cấp đổi GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 291888 với tổng diện tích đất là 3.632,7 m^2, đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu.

[2.1.1] Xét tính có hiệu lực của giao dịch ủy quyền của bà Cao Thị H3 với bà Tăng Kim H4 thì thấy:

Bà Cao Thị H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26542.39.278, tờ bản đồ số 39, diện tích 3.900,5m^2 vào ngày 27/10/2005 nên bà H3 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 28/5/2014, bà H3 đã ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà Tăng Kim H4 tại Phòng công chứng số Y, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nội dung ủy quyền: Bà H3 ủy quyền cho bà H4 quản lý, sử dụng và thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 278, tờ bản đồ 39 tại phường 12, thành phố Vũng Tàu theo GCNQSD đất số AD 067336 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 27/10/2005; thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền. Như vậy, hợp đồng ủy quyền của bà H3 cho bà H4 được công chứng, nội dung của hợp đồng ủy quyền xác định rõ phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng ủy quyền là phù hợp với quy định tại các Điều 581, 582, 584, 585, 586, 587 Bộ luật Dân sự năm 2005. Giữa bà H3 và bà H4 không tranh chấp nhau về việc thực hiện công việc ủy quyền nên hợp đồng ủy quyền này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28-5-2014 giữa bà H3 và bà H4 là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của người kháng cáo về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28-5-2014.

[2.1.2] Xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H3 (do bà Tăng Kim H4 đại diện uỷ quyền thực hiện) với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H thì thấy:

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số công chứng 481 ngày 28/5/2014 của bà H3 cho bà H4, ngày 01/07/2014 tại Phòng công chứng số Y, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà H4 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 887 với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H, theo đó đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.900,5 m^2 theo GCNQSD đất số AD 067336 thửa đất số 26542.39.278, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu cho ông T, bà H.

Xét thấy:

Về hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà H4 là đại diện theo ủy quyền của bà H3 với ông T, bà H được công chứng phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H3 đứng tên trên GCNQSD đất, đất cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất nên đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H3, bà H4 đã giao GCNQSD đất cho ông T, bà H. Ông T, bà H đã tiến hành thủ tục cấp đổi GCNQSD đất nên đã được UBND thành phố

Vũng Tàu cấp GCNQSD đất số BS 291888 với tổng diện tích đất là 3.632,7 m^2, đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu vào ngày 25/11/2014. Tại Công văn số 4269/UBND-TNMT ngày 20/5/2022 của UBND thành phố Vũng Tàu có nội dung: UBND thành phố Vũng Tàu cấp GCNQSD đất số BS 291888 ngày 25/11/2014 cho ông T, bà H là theo đúng quy định của Luật đất đai. Căn cứ vào khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"* thì giao dịch chuyển nhượng giữa bà Cao Thị H3 (do bà Tăng Kim H4 đại diện) và ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn cho rằng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 - đại diện cho bà H3 ký kết với ông T, bà H có giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng là không hợp lý và thực tế thì hai bên chỉ ký hợp đồng mua bán trên giấy tờ nhằm mục đích khác mà không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung này thì thấy: Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 và ông T, bà H là 300.000.000 đồng trên tổng diện tích chuyển nhượng 3.900,5 m^2. Tuy nhiên, đây là giá trị các bên tự nguyện ghi trên hợp đồng, thực tế theo lời khai của bà Tăng Kim H4 tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân thành phố V ngày 13/5/2022 tại Trại tạm giam tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.500.000.000 đồng. Các bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa các bên là giả cách. Đồng thời hiện nay, giữa bà H3, bà H4 và ông T, bà H không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tranh chấp nhau về tiền chuyển nhượng; ông T, bà H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà H3. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H3 do bà Tăng Kim H4 là đại diện theo ủy quyền ký chuyển nhượng cho ông T, bà H, yêu cầu hủy GCNQSD đất do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông T, bà H là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của những người kháng cáo.

[2.1.3] Căn cứ vào Điều 5 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này",* thì ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 với diện tích là 3.632,7 m^2, tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Căn cứ vào Điều 166 Luật đất đai năm 2013 quy định Quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền *"được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình thông qua việc giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án; có quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp*

luật về đất đai"; do đó, ông T, bà H có quyền đòi lại bất động sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 với diện tích là 3.632,7 m^2, tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

[2.2] Xét việc quản lý, sử dụng đất của ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B; ông Nguyễn Quỹ Lữ và bà Nguyễn Thị P; ông Dương Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ; ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5; ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1; ông Nguyễn Văn H2 và vợ Nguyễn Thị N thì thấy:

Căn cứ vào lời trình bày của các ông (bà): H1, B; L, P; T1, T2; T3, Đ; T4, T5; D, N1; H2 và bà N thì: các hộ dân sử dụng đất cùng nguồn gốc ban đầu là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc D1, bà Dương Thị N2 vào năm 2008, 2009 bằng giấy viết tay. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ngày 17/3/2008, bà Cao Thị H3 ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 với diện tích là 3.900,5 m^2, tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu cho ông Phạm Ngọc D1 và bà Dương Thị N2 tại Phòng công chứng số Z, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 05/8/2013, bà H3 và ông D1, bà N2 ký Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 481) tại Phòng công chứng số Z, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mà hai bên ký ngày 17/3/2008. Lý do hủy bỏ: ông D1, bà N2 không có khả năng thanh toán. Xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H3 với ông D1, bà N2 thì thấy:

Ông D1, bà N2 vẫn chưa được đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ theo quy định tại Điều 692 BLDS năm 2005 *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai"* thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vẫn chưa có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc bà H3 với ông D1, bà N2 ký kết văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện là phù hợp với quy định tại Điều 424 BLDS năm 2005. Bà H3 với ông D1, bà N2 cũng không tranh chấp về việc giao kết văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên việc hủy bỏ này đã có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H3 với ông Phạm Ngọc D1, bà Dương Thị N2 là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của người kháng cáo về yêu cầu hủy Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H3 với ông D1, bà N2 ngày 05-8-2013.

Như vậy, ông D1, bà N2 không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 với diện tích là 3.900,5 m^2, tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu nên không được quyền thực hiện quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Theo xác nhận của 07 hộ gia đình về nguồn gốc sử dụng đất, cụ thể:

- Ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B:

Ngày 20/12/2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng theo mẫu đánh máy sẵn, có kèm theo viết tay cho ông Nguyễn Phi Th và bà Lê Thị Ph diện tích 100m^2 đất lô A17 giá 70.000.000 đồng. Ngày 26/02/2009, ông Nguyễn Phi Th và bà Lê Thị Ph chuyển nhượng theo mẫu đánh máy cho ông Bùi Văn Q và bà Phạm Thị Th diện tích 100m^2. Ngày 26/5/2010, ông Bùi Văn Q chuyển nhượng cho ông Phan Bá H1 40m^2 bằng giấy tay.

- Ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P:

Ngày 22/4/2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Trần Công M diện tích 100m^2 đất lô A18 giá 130.000.000 đồng. Ngày 29/4/2009, UBND Phường 12 ra Quyết định về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với ông Trần Công M với số tiền phạt là 600.000đồng. Ngày 06/9/2010 ông Trần Công M ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho Phạm Văn A. Ngày 11/02/2012, ông Phạm Văn A ký Hợp đồng bán nhà đất cho ông Phan Văn Tr. Ngày 21/7/2019, Phan Văn Tr và bà Trương Thị M chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P; các hợp đồng chuyển nhượng này đều theo mẫu đánh máy có kèm theo viết tay.

- Ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5:

Ngày 22/4/2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim K diện tích 100m^2 đất lô A20 giá 130.000.000đồng. Ngày 28/4/2009, bà Nguyễn Thị Kim K bị UBND Phường 12, thành phố Vũng Tàu lập Biên bản vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà về hành vi xây dựng nhà không có giấy phép trên đất nông nghiệp. Ngày 31/8/2011, bà Nguyễn Thị Kim K chuyển nhượng lại cho ông Lương Chính T4; các hợp đồng chuyển nhượng này đều theo mẫu đánh máy sẵn có một số nội dung viết tay.

- Ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N:

Ngày 28/4/2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N diện tích 100m^2 đất lô A22 giá 110.000.000đồng, hợp đồng chuyển nhượng này theo mẫu đánh máy có một số nội dung viết tay.

- Ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ:

Ngày 20/03/2009, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị H diện tích 200 m^2 đất gồm lô A8 và A9 giá 270.000.000 đồng. Ngày 11/01/2013, ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ng và ông Nguyễn Ngọc T toàn bộ nhà đất nói trên. Ngày 10/3/2019, ông Nguyễn Ngọc T và bà Phan Thị D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ; các hợp đồng này theo mẫu đánh máy.

- Ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2:

Ngày 09/5/2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy Th diện tích 100m^2 đất lô A23 giá 115.000.000đồng. Ngày 21/9/2015, ông Nguyễn Huy Th chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Trần Ngọc Ch và bà Lê Thị Q. Ngày 03/6/2020, ông Trần Ngọc Ch và bà Lê Thị Q chuyển nhượng cho ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 giá 1.020.000.000 đồng; các hợp đồng này theo mẫu đánh máy.

- Ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1:

Ngày 28/3/2008, ông D1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Đào Văn Toàn và bà Nguyễn Thị P diện tích 100m^2 đất lô A10 giá 120.000.000 đồng. Ngày 04/5/2010, ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T. Ngày 01/3/2011, ông Hoàng Văn T chuyển nhượng cho ông Vũ Ngọc M. Ngày 15/5/2018, ông Vũ Ngọc M chuyển nhượng nhà, đất cho ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1; các hợp đồng này theo mẫu đánh máy.

Như vậy, 07 hộ gia đình trên sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông D1, bà N2. Căn cứ vào Sơ đồ vị trí ngày 30/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì 07 hộ dân là những người đang trực tiếp sử dụng một phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất 3.632,7 m^2 thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Do, ông D1, bà N2 chưa được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp; nên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D1, bà N2 với 07 hộ dân có liên quan đến thửa đất số 136 không có giá trị về mặt pháp lý.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cấp phúc thẩm, 07 hộ dân không đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mình đang quản lý, sử dụng cho chủ sử dụng đất hợp pháp là ông T, bà H.

Ngoài ra, việc 07 hộ dân cho rằng: trên phần diện tích đất đã có nhà, được sử dụng từ năm 2008, 2009, có hợp đồng lắp đồng hồ điện, đồng hồ nước, một số hộ có hộ khẩu thường trú, tạm trú, có biên lai nộp thuế đất phi nông nghiệp,… để cho rằng việc sử dụng đất của 07 hộ dân hợp pháp là không có căn cứ. Bởi lẽ, việc xây dựng nhà trái phép trên đất nông nghiệp và các loại giấy tờ này không làm căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho 07 hộ dân và toàn bộ diện tích đất trên đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị H3 năm 2005, đến năm 2014, bà H3 đã chuyển nhượng cho ông T, bà H nên ông T, bà H là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất của 07 hộ dân đang sử dụng.

Do đó, có cơ sở để xác định: Việc quản lý, sử dụng đất trên thực tế của ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B đối với diện tích 39,1 m^2; của ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P đối với diện tích 101 m^2; của ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5 đối với diện tích 99,6 m^2; của ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 98,5 m^2; của ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích 198,1 m^2; của ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích 102,4 m^2; của ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1 đối với diện tích 89,8 m^2; cùng thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu

là không có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Dân sự 2015 *"Người được chuyển giao quyền chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự phù hợp với quy định của pháp luật"*. Đồng thời, việc quản lý, sử dụng đất của 07 hộ dân không thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.3] Từ những phân tích tại mục [2.1], [2.2] của bản án và căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật"*, Điều 168 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này";* Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông T, bà H để buộc ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B giao trả diện tích 39,1 m^2; ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P giao trả diện tích 101 m^2; ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5 giao trả diện tích 99,6 m^2; ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N giao trả diện tích 98,5 m^2; ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ giao trả diện tích 198,1 m^2; ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 giao trả diện tích 102,4 m^2; ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1 giao trả diện tích đất 89,8 m^2; thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu cho ông T, bà H là phù hợp.

[2.4] Về các công trình kiến trúc có trên đất:

Theo xác nhận của 07 hộ dân thì trên đất các hộ dân đã xây dựng nhà để ở từ năm 2008, 2009 đến nay. Xét thấy, việc xây nhà và các công trình kiến trúc có trên đất của cả 07 hộ dân không có giấy phép xây dựng hoặc bị lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính do xây dựng nhà trên đất nông nghiệp, vi phạm trật tự xây dựng đô thị. Tuy nhiên, căn cứ chứng cứ do các bị đơn cung cấp là các Biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng cho thấy: Thời điểm ông T, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H3 đã có một số công trình kiến trúc của các hộ dân ở trên đất. Hiện nay, mặc dù việc các hộ dân xây dựng nhà ở trên đất là không hợp pháp xong các hộ dân đã ở ổn định nhiều năm trên đất, có hộ có hộ khẩu đăng ký thường trú, tạm trú, có lắp điện nước đầy đủ. Do đó, việc các hộ dân sử dụng đất và ở trên đất có một phần lỗi của nguyên đơn trong việc quản lý, sử dụng đất và khi nhận chuyển nhượng đất chưa xem xét, kiểm tra đất kĩ càng. Nay nếu buộc các bị đơn phải di dời, tháo dỡ các công trình, kiến trúc có trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn sẽ gây thiệt hại rất lớn về mặt tài sản cho các bị đơn. Do đó, cần thiết sửa án sơ thẩm theo hướng giao lại vật kiến trúc có trên đất lại cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị công trình, kiến trúc có trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 12/11/2021 với đơn giá nhà 01 tầng loại 3 là 3.183.000 đồng/m^2 sàn, nhà 01 tầng loại 2 là 3.819.000 đồng/m^2 sàn với chất lượng còn lại 35 %; diện tích nhà được thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 30/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ mỗi hộ dân là 200.000.000 đồng và nâng mức hỗ trợ bồi thường chất lượng nhà còn lại từ 35% lên 50%. Xét thấy,

đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không vi phạm quy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Cụ thể, giá trị công trình kiến trúc có trên đất nguyên đơn phải thanh toán cho các bị đơn là:

- Nhà ông Phan Bá H1 và bà Lê Thị B số 165/6/1C Đô Lương: 39,1m^2 x 3.183.000 đồng/m^2 x 50% = 62.228.000 đồng.

- Nhà ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P số 165/6/3 Đô Lương: 48,5m^2 x 3.183.000 đồng/m^2 x 50%= 77.188.000 đồng.

- Nhà ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5 số 165/6/7 Đô Lương: 99,6 m^2 x 3.819.000 đồng/m^2 x 50% = 190.186.000 đồng.

- Nhà ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ số 165/4 Đô Lương: 70,3m^2 x 3.183.000 đồng/m^2 x 50% = 111.882.000 đồng.

- Nhà ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1 số 165/6/6 Đô Lương: 61,6 m^2 x 3.183.000 đồng/m^2 x 50% = 98.036.000 đồng.

- Nhà ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N số 165/6/11 Đô Lương: 98,5 m^2 x 3.819.000 đồng/m^2 x 50% = 188.086.000 đồng.

- Nhà ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 số 165/6/11A Đô Lương: 102,4 m^2 x 3.819.000 đồng/m^2 x 50% = 195.533.000 đồng.

[2.5] Tại cấp sơ thẩm, để giảm bớt thiệt hại cho các bị đơn, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho mỗi hộ dân là 200.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm ghi nhận là hoàn toàn phù hợp.

[2.6] Đối với nội dung kháng cáo về những vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm thì thấy:

- Vi phạm trong việc nghị án:

Biên bản nghị án ngày 08-11-2022 ghi nhận có người tên "TRƯỜNG" không phải là thành viên Hội đồng xét xử tham gia nghị án, Hội thẩm nhân dân Hồ Sĩ Tiến không tham gia nghị án, biểu quyết; nhận thấy: Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có chủ tọa phiên tòa ông Nguyễn Văn Hiến và hai hội thẩm nhân dân ông Vũ Văn Chương và ông Hồ Sĩ Tiến. Biên bản phiên tòa có chữ ký của ông Hiến, ông Chương và ông Tiến là phù hợp với bản án và các quyết định tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, tại các nội dung trong biên bản nghị án đối với các yêu cầu của đương sự trong vụ án lại ghi thành ý kiến ông Trường, đây là có sự nhầm lẫn trong đánh máy và đã được Tòa án nhân dân thành phố V xác định tại Thông báo đính chính số 01/TB-ĐC ngày 31/3/2023. Do đó, đây không phải là vi phạm tố tụng có người không phải là thành viên hội đồng xét xử tham gia nghị án. Tuy nhiên, nhầm lẫn này đề nghị cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Vi phạm tố tụng về giải quyết không hết yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể là yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 481 ngày 28/5/2014 gữa bà Cao Thị H3 và bà Tăng Kim H4:

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã không tuyên đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà H3 và bà H4. Tuy nhiên, tại phần xét thấy của bản án đã nhận định hợp đồng ủy quyền giữa bà Cao Thị H3 và bà Tăng Kim H4 phù hợp với các Điều 581, 582, 584, 585, 586, 587 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Vi phạm tố tụng không xem xét giải quyết đối với 04 yêu cầu phản tố của ông Phan Bá H1, cũng như không nghị án và biểu quyết đối với các yêu cầu này thì thấy:

Yêu cầu phản tố của ông H1 là trùng với yêu cầu phản tố của các bị đơn còn lại và các yêu cầu này đã được bản án sơ thẩm giải quyết. Bản án và biên bản nghị án của cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn nhưng liệt kê thiếu tên ông Phan Bá H1 là có sai sót. Tuy nhiên, sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, không làm thay đổi bản chất của vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm; Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

- Vi phạm trong việc triệu tập bà Nguyễn Thị T2 - vợ ông Diêm Đăng T5 và bà Trịnh Thị T5 - vợ ông Lương Chính T4; không đưa đầy đủ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là những người chuyển nhượng đất sau này cho các bị đơn vào tham gia tố tụng thì thấy:

Thứ nhất, đối với ý kiến bà T2 và bà T5 chỉ được triệu tập tham gia phiên tòa mà không được triệu tập tham gia vào quá trình tố tụng làm mất đi quyền của đương sự thì thấy: Bà T2, bà T5 được đưa vào tham gia tố tụng sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, được tham gia phiên tòa. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ phiên tòa sơ thẩm đến phiên tòa phúc thẩm, bà T5, bà T2 đứng về phía bị đơn, đều thống nhất với ý kiến của các bị đơn trong đó có chồng của bà T2, bà T5 và các bà cũng không đưa ra ý kiến hoặc tài liệu chứng cứ nào khác với bị đơn trong khi các bị đơn đều đã có yêu cầu phản tố. Như vậy, bà T2, bà T5 không bị mất quyền trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

Thứ hai, đối với việc không triệu tập những người chuyển nhượng đất sau này cho các bị đơn vào tham gia tố tụng thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không có ý kiến gì đối với những người chuyển nhượng đất cho các hộ dân mà chỉ có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, không có yêu cầu Tòa án xem xét giao dịch chuyển nhượng của các bị đơn. Do đó, Tòa án không triệu tập họ tham gia tố tụng là phù hợp. Mặt khác, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết là quyền tự định đoạt của đương sự và Tòa án không được giải quyết vụ án khi không có yêu cầu của đương sự là đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án cấp sơ thẩm dành cho các bị đơn có quyền khởi kiện đối với những người chuyển nhượng đất cho mình bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu là phù hợp.

- Vi phạm về việc thu thập tài liệu, chứng cứ; cụ thể không thu thập ý kiến của Phòng công chứng số Y, số 3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà H3 và bà H4, hủy văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H3 với ông D1, bà N2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H3 với ông T, bà H; không thu thập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2008 giữa bà Cao Thị H3 với ông Phạm Ngọc D1 và bà Dương Thị N2 thì thấy:

Tại cấp sơ thẩm, Phòng công chứng số Y, số 3 có đơn xin giải quyết vắng mặt, không trình bày ý kiến, đây là quyền tự quyết định của đương sự; Tòa án không thể buộc các đương sự, hay dùng các biện pháp tố tụng nào khác đối với Phòng công chứng để yêu cầu phải có ý kiến gửi Tòa án vì có liên quan đến yêu cầu của đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bị đơn không có ý kiến gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H3 với ông D1, bà N2 ngày 17-3-2008. Mặt khác, hợp đồng này cũng đã được bà H3 và ông D1, bà N2 thỏa thuận hủy bỏ; đồng thời Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã thu thập bổ sung hợp đồng này nên đây không phải là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

- Vi phạm về thẩm quyền xét xử, cụ thể: các bị đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 291888 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 25-11-2014 cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 291888 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 25/11/2014 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng giữa bà Cao Thị H3 sang cho ông T, bà H; nên việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H chỉ là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định cá biệt, Do đó, Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền xét xử, không vi phạm quy định tại Điều 34 BLTTDS năm 2015 và Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của các bị đơn để hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, các ông Nguyễn Quý L, Lương Chính T4, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thành T3, Diêm Đăng T5, Trần Văn D có đơn phản tố bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V tuyên hủy GCNQSD đất số AD 067336 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 27/10/2005 cho bà Cao Thị H3. Tuy nhiên, ngày 10/10/2022 các bị đơn đã tự nguyện rút yêu cầu này nên Tòa tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 244 BLTTDS năm 2015 để đình chỉ đối với phần yêu cầu phản tố tuyên hủy GCNQSD đất cấp ngày 27/10/2005 cho bà H3 là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu 6.689.000 đồng, đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn – Ông (bà) Nguyễn Quý L, Lương Chính T4, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thành T3, Diêm Đăng T5, Trần Văn D, ông Phan Bá H1 phải chịu án phí, loại án phí không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu án phí trên tổng số tiền (923.140.000 đồng) phải thanh toán lại giá trị vật kiến trúc cho các bị đơn, cụ thể phải nộp 39.694.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu là phù hợp.

Riêng ông H1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, do đó căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí tòa án, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông H1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Bá H1; ông Nguyễn Quỹ Lữ và bà Nguyễn Thị P; ông Dương Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ; ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5; ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1; ông Nguyễn Văn H2 và vợ Nguyễn Thị N.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 08-11-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 34, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai 2003; Điều 5, Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 424, 581, 582, 584, 585, 586, 587 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 165, 166, 168 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất;

- Buộc ông Phan Bá H1, bà Lê Thị B giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H diện tích đất 39,1 m^2 tọa độ (9c,7d,6d,10c,9c) thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79, phường 12, thành phố Vũng Tàu và căn nhà có trên đất; thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 30-11-2021.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà có trên đất với số tiền 62.228.000đ (Sáu mươi hai triệu hai trăm hai mươi tám ngàn đồng) cho ông Phan Bá H1, bà Lê Thị B.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền tự nguyện hỗ trợ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông Phan Bá H1, bà Lê Thị B.

- Buộc ông Nguyễn Quý L, bà Nguyễn Thị P giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H diện tích 101 m^2 tọa độ (1d,2d,3d,4d,5d,6d,7d,8d,1d) thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79, phường 12, thành phố Vũng Tàu và căn nhà có trên đất; thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 30-11-2021.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà có trên đất với số tiền 77.188.000đ (Bảy mươi bảy triệu một trăm tám mươi tám ngàn đồng) cho ông Nguyễn Quý L, bà Nguyễn Thị P.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền tự nguyện hỗ trợ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Quý L, bà Nguyễn Thị P.

- Buộc ông Lương Chính T4, bà Trịnh Thị T5 giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H diện tích đất 99,6 m^2 tọa độ (1e,2e,3e,4e,1e) thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79, phường 12, thành phố Vũng Tàu và căn nhà có trên đất; thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 30-11-2021.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà có trên đất với số tiền 190.186.000đ (Một trăm chín mươi triệu một trăm tám mươi sáu ngàn đồng) cho ông Lương Chính T4, bà Trịnh Thị T5.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền tự nguyện hỗ trợ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông Lương Chính T4, bà Trịnh Thị T5.

- Buộc ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị Đ giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H diện tích đất 198,1 m^2 tọa độ (1a,2a,3a,4a,5a,6a,7a,1a) thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79, phường 12, thành phố Vũng Tàu và căn nhà có trên đất; thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 30-11-2021.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà có trên đất với số tiền 111.882.000đ (Một trăm mười một triệu tám trăm tám mươi hai ngàn đồng) cho ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị Đ.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền tự nguyện hỗ trợ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị Đ.

- Buộc ông Trần Văn D, bà Lê Thị N1 giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H diện tích đất 89,8 m^2 tọa độ (2a,6b,7b,5a,4a,3a,2a) thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79, phường 12, thành phố Vũng Tàu

và căn nhà có trên đất; thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 30-11-2021.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà có trên đất với số tiền 98.036.000đ (Chín mươi tám triệu không trăm ba mươi sáu ngàn đồng) cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị N1.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền tự nguyện hỗ trợ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị N1.

- Buộc ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H diện tích đất 98,5 m^2 tọa độ (1f,2f,3f,4f,1f) thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79, phường 12, thành phố Vũng Tàu và căn nhà có trên đất; thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 30-11-2021.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà có trên đất với số tiền 188.086.000đ (Một trăm tám mươi tám triệu không trăm tám mươi sáu ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền tự nguyện hỗ trợ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N.

- Buộc ông Diêm Đăng T5, bà Nguyễn Thị T2 giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H diện tích đất 102,4 m^2 tọa độ (2f,5g,6g,3f,2f) thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 79, phường 12, thành phố Vũng Tàu và căn nhà có trên đất; thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 30-11-2021.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà có trên đất với số tiền 195.533.000đ (Một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm ba mươi ba ngàn đồng) cho ông Diêm Đăng T5, bà Nguyễn Thị T2.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền tự nguyện hỗ trợ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông Diêm Đăng T5, bà Nguyễn Thị T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu của các ông (bà) Phan Bá H1 và Lê Thị B, Nguyễn Quý L và Nguyễn Thị P, Lương Chính T4 và Trịnh Thị T5, Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Thị N, Nguyễn Thành T3 và Nguyễn Thị Đ, Diêm Đăng T5 và Nguyễn Thị T2, Trần Văn D và Lê Thị N1 về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 291888, do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 25-11-2014 cho ông Nguyễn Thanh Tuấn và bà Nguyễn Thị Diệu H; Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Cao Thị H3 và bà Tăng Kim H4 ngày 28-5-2014; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 887/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-7-2014 của Phòng công chứng số Y tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Cao Thị H3 (do bà Tăng Kim H4 làm

đại diện) với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diệu H và hủy văn bản ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-8-2013 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-3-2008 của Phòng công chứng số Z tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Cao Thị H3 với ông Phạm Ngọc D1 và bà Dương Thị N2.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của các ông Nguyễn Quý L, Lương Chính T4, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thành T3, Diêm Đăng T5, Trần Văn D đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 067336 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 27-10-2005 cho bà Cao Thị H3.

4. Các ông (bà) Phan Bá H1 và Lê Thị B, Nguyễn Quý L và Nguyễn Thị P, Lương Chính T4 và Trịnh Thị T5, Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Thị N, Nguyễn Thành T3 và Nguyễn Thị Đ, Diêm Đăng T5 và Nguyễn Thị T2, Trần Văn D và Lê Thị N1 được quyền khởi kiện những người có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng vụ án khác theo đúng quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp, đã nộp xong.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002188 ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông L, bà P đã nộp xong.

- Ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002189 ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông T4, bà T5 đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002185 ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông H2, bà N đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002186 ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông T3, bà Đ đã nộp xong.

- Ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002187 ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông T1, bà T2 đã nộp xong.

- Ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002184 ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông D, bà N1 đã nộp xong.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Bá H1.

- Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H phải nộp 39.694.000đ (Ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.100.000 (hai triệu một trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007865 ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; ông T, bà H còn phải nộp 37.594.000đ (Ba mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bốn ngàn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Quý L và bà Nguyễn Thị P phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003511 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông L, bà P đã nộp xong.

- Ông Lương Chính T4 và bà Trịnh Thị T5 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003520 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông T4, bà T5 đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003517 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông H2, bà N đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003519 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông T3, bà Đ đã nộp xong.

- Ông Diêm Đăng T5 và bà Nguyễn Thị T2 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003508 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông T1, bà T2 đã nộp xong.

- Ông Trần Văn D và bà Lê Thị N1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003518 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông D, bà N1 đã nộp xong.

- Miễn án phí phúc thẩm cho ông Phan Bá H1.

8. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

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

(Kèm theo sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 30-11-2021).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long