

TOÀ 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: 66/2025/DS-PT

Ngày: 09 tháng 4 năm 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất và đòi 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: Bà Lý Thị Lệ Thủy

Các Thẩm phán:

Ông Đào Trọng Hải

Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Bà Lê Thị Vẹn
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 tháng 4 năm 2025 và ngày 9 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 27/02/2025, quyết định hoãn phiên tòa số 53/2025/QĐ-PT ngày 05/3/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1960

2. Bà Lý Thị H, sinh năm 1964 (mất năm 2023)

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị H:

2.1. Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1960, địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1989, địa chỉ: L, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1993, địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.4. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1987, địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.5. Bà Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1984, địa chỉ: Ấp C, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2.6/ Bà Nguyễn Thị Thúy H3, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông N, bà V, ông H1, bà S, bà H2, bà H3 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Võ Văn H4, địa chỉ: Số B đường V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Ông N, bà V, ông H1, bà S, bà H2, bà H3 vắng mặt; ông H4 có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị O, sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Lưu Quang N1, sinh năm 1978, địa chỉ: số E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (bà O vắng mặt, ông N1 có mặt ngày 02/4/2025 và vắng mặt ngày tuyên án 09/4/2025).

2. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Bà P có mặt).

3. Bà Võ Thị Thanh S1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Bà S1 có mặt ngày 02/4/2025 và vắng mặt ngày tuyên án 09/4/2025).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Văn H4, sinh năm 1977

Địa chỉ: 2 V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông H4 có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H4: Bà Lê Thị Phương L; sinh năm 1980; HKTT: E T, B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (bà L có mặt).

Địa chỉ liên hệ: 145 H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Ngô Phương Q, sinh năm 1985 (vợ ông H4)

Địa chỉ: D P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Trần Văn D, sinh năm 1995 (con bà P)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1998 (con bà P)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1988 (con bà O)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Lưu Quang N1, sinh năm 1978, địa chỉ: số E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (ông N1 có mặt ngày 02/4/2025 và vắng mặt ngày tuyên án 09/4/2025).

6. Ông Nguyễn Sỹ T2, sinh năm 1985 (chồng bà T1)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Lưu Quang N1, sinh năm 1978, địa chỉ: số E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (ông N1 có mặt ngày 02/4/2025 và vắng mặt ngày tuyên án 09/4/2025).

7. Ông Võ Văn L1, sinh năm 1990 (con bà O)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Lưu Quang N1, sinh năm 1978, địa chỉ: số E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông N1 có mặt ngày 02/4/2025 và vắng mặt ngày tuyên án 09/4/2025).

8. Bà Huỳnh Thoại M, sinh năm 2002 (con bà S1)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

9. Ông Huỳnh Chí B, sinh năm 2007 (con bà S1)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

10. Bà Huỳnh Cẩm H5, sinh năm 1998 (con bà S1)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

11. Ông Bùi Văn Ý, sinh năm 1960 (chồng bà O)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Do có kháng cáo của bà Võ Thị O, bà Nguyễn Thị Hồng P và bà Võ Thị Thanh S1 – là các bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/6/2021, các đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án, các nguyên đơn do ông Võ Văn H4 làm đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Xuân N, bà Lý Thị H và ông Võ Văn H4 là bà con họ hàng. Ngày 05/12/2018, ông Võ Văn H4 cùng với vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Lý Thị H có nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị O 02 (hai) thửa đất số 990 và 150 thuộc tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B, đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O. Diện tích nhận chuyển nhượng của cả hai thửa là 5.987 m², gồm 425 m² (chừa lại 180 m² có 70 m² đất thổ cư cho bà O) còn lại 5.807m² trong đó có 355m² đất thổ cư cùng vật kiến trúc trên đất, giá chuyển nhượng là 6.450.000.000 đồng (sáu tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng). Khi nhận chuyển nhượng đất, hai bên có lập giấy mua bán viết tay ngày 05/12/2018. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, ông H4, ông N và bà H thống nhất để vợ chồng ông N, bà H đứng tên người nhận chuyển nhượng. Sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng thì vợ chồng ông N, ông H4 đã thanh toán tiền đủ cho bà O và hai bên có tiến hành bàn giao đất trên thực địa; đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 sang tên ông N, bà H ngày 18/02/2019; đăng ký biến động quyền sử dụng đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 32 sang tên ông N, bà H ngày 26/02/2019.

Tại thời điểm chuyển nhượng, bà O cùng ông Nguyễn Văn T3 là người giới thiệu dẫn ông H4, ông N xem đất, trên đất có những căn nhà, nhà xưởng làm cá, kho lạnh nhưng phía bà O cam kết nhà, xưởng cá do bà O xây dựng cho công nhân ở nên phía ông N, ông H4 không có ý kiến gì. Hai bên có thỏa thuận ông H4, ông N đồng ý để lại 180 m² trong đó 70 m² đất thổ cư có vị trí phần cuối thửa đất số 990 cho O cất nhà ở (là phần đất có ký hiệu B trên mảnh trích đo địa chính số 156/2022 ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập). Do đó, hai bên không lập giấy bàn giao đất vì bà O và ông H4 thỏa thuận cho bà O thuê lại 02 (hai) năm để chế biến phơi cá khô, bà O giao cho con gái là bà Võ Thị T1 ký Hợp đồng cho thuê đất ngày 05/12/2018 với bên cho thuê là ông Võ Văn H4, nội dung cho bà T1 thuê toàn bộ diện tích đất trên cùng vật kiến trúc trên đất trong thời hạn 02 (hai) năm kể từ ngày 09/01/2019 với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để chế biến, phơi cá. Trong quá trình cho bà O bà T1 thuê đất, ông H4 đã làm thủ tục chuyển mục đích thêm đất ở cho các thửa đất và xây dựng hệ thống năng lượng mặt trời nhưng không ai phản đối, bà O có viết cam kết ngày 23/12/2019 ghi “không ai tranh chấp đất này”.

Hết thời hạn thuê, ông H4 tiến hành nhận lại mặt bằng và xây dựng lại kiến trúc trên đất thì bị một số người ngăn cản nên ông N, bà H có đơn khởi kiện.

Bà H mất ngày 27/02/2023, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H gồm: ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy H2, bà Nguyễn Thị Thúy H3, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, tiếp tục yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị O, bà Nguyễn Thị Hồng P, bà Võ Thị Thanh S1 phải bàn giao toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa 150, 990 đã chuyển nhượng cho ông H4, ông N theo thỏa thuận chuyển nhượng đã ký kết cũng như theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã được xác nhận đứng tên ông N, bà H; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu công nhận đất của bà P, bà S1.

Phần diện tích 180 m² (trong đó 70 m² đất thổ cư) có vị trí phần cuối thửa đất số 990 hai bên có thỏa thuận cho bà O cất nhà ở (là phần đất có ký hiệu B trên mảnh trích đo địa chính số 156/2022 ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập), ông N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Bị đơn bà Võ Thị O và đại diện ủy quyền của bà O trình bày:

Bà Võ Thị O xác nhận do cần tiền nên bà O thông qua ông Nguyễn Văn T3 (chồng của bà P1 là con cô cậu với bà O) giới thiệu giao dịch với ông Võ Văn H4 để chuyển nhượng 02 (hai) thửa đất số 990 và 150 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B. Bà O đồng ý lời khai của nguyên đơn ông N, ông H4 về với nội dung chuyển nhượng 02 (hai) thửa đất số 990 và 150, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B, đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O với tổng diện tích là 5.987 m², gồm 425 m² (chừa lại 180 m² có 70 m² đất thổ cư cho bà O) còn lại 5.807m² (trong đó có 355m² đất thổ cư) cùng vật kiến trúc trên đất, giá chuyển nhượng là 6.450.000.000 đồng (sáu tỷ, bốn trăm năm mươi triệu). Theo bà O, giá chuyển nhượng này là giá bán chung cả hai thửa chứ không tính giá của từng m², trên đất có xưởng cá, kho lạnh, nhà ở của bà O, nhà ở của bà Nguyễn Thị Hồng P, bà Võ Thị Thanh S1; hai bên chuyển nhượng có lập “Hợp đồng mua bán viết tay ngày 05/12/2018” và trong giấy viết tay có thỏa thuận bà O được giữ lại 180 m² (trong đó có 70 m² đất thổ cư) khúc đuôi phía sau thửa 990. Đồng thời, bà O có trao đổi **bằng miệng** với ông H4 là không bán phần đất có nhà của bà P, bà S1 nhưng bà O không ghi nội dung thỏa thuận này vào Hợp đồng mua bán viết tay ngày 05/12/2018.

Bà O khai sau khi ký xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C, bà và ông H4 có thỏa thuận ký Hợp đồng thuê lại đất mà bà đã chuyển nhượng cho ông H4, ông N để tiếp tục chế biến kinh doanh phơi cá, hợp đồng thuê được ký giữa ông Võ Văn H4 và con gái bà O là bà Võ Thị T1, thời hạn thuê là 02 năm, giá 200.000.000 đồng, đến nay hợp đồng thuê đã kết thúc, không có tranh chấp.

Bà O xác nhận bà đã nhận đủ tiền của ông H4, ông H4 đã chuyển thêm mục đích đất ở và cho xây dựng công trình trên đất nhưng ông H4 không thực hiện cam kết tách thửa phần đất có nhà của bà P, bà S1 nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Bà O xác nhận bà Võ Thị Thanh S1 là em gái ruột của bà O; bà S1 có cất nhà ở trên diện tích đất ngang 14m; dài 34 m (đất nông nghiệp) tại thửa 150, bà O đồng ý chuyển nhượng cho bà S1 với giá 01 lượng vàng nhưng giấu chồng con là cho ở nhờ. Sau đó khi bà O chuyển thửa đất 150 thành đất thổ cư, bà S1 có đưa cho bà 100.000.000 đồng. Do bà O nói dối với ông Ý chồng bà O là cho bà S1 ở nhờ nên ông Ý chỉ biết bà S1 ở nhờ trên đất. Do thời gian đã lâu bà O không nhớ chính xác việc nhận vàng, tiền của bà S1.

Đối với bà Nguyễn Thị Hồng P là công nhân phơi cá cho bà O có hoàn cảnh khó khăn không có nhà nên bà O đã cho bà P 70 m² đất thuộc thửa 990 (không có

đất thổ cư), việc cho đất có viết giấy tay, sau này bà P có trả cho bà O khoảng 100.000.000 đồng. Bà P được địa phương cất nhà tình thương. Việc bà O cho bà P đất thì chồng con bà không ai biết vì bà nói dối với họ là cho bà P ở nhờ.

Tại Tòa sơ thẩm, bà O đồng ý giao đất cho ông H4, ông N nhưng ông H4, ông N phải thực hiện cam kết tách thửa đất cho bà P, bà S1 và 180 m² cho bà O.

- Bị đơn bà Võ Thị Thanh S1 trình bày:

Bà Võ Thị Thanh S1 và bà Võ Thị O là chị em ruột. Theo bà S1 vào năm 2000, bà O đã chuyển nhượng cho bà diện tích 476m² (14m x 34m) thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B với giá 01 (một) cây vàng 9999. Hai chị em thỏa thuận việc chuyển nhượng bằng miệng, không lập giấy tờ. Bà O đã giao đất cho bà S1 xây nhà. Đến ngày 20/11/2016, bà O mới viết giấy tay xác nhận đã bán 476m² đất cho bà S1 và ngày 06/6/2017 bà O tiếp tục viết giấy bán bổ sung thêm 100m² đất thổ cư (phần đất thổ cư này nằm trong phần diện tích 476m² đã bán trước đó). Do không đủ điều kiện tách thửa nên bà S1 không làm được thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, bà S1 biết việc bà O đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 150 cho ông Võ Văn H4 trong đó có nhà đất của bà S1 nên phát sinh tranh chấp.

Bà Võ Thị Thanh S1 yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 476m² (trong đó có 100m² thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy mua bán viết tay ngày 20/11/2016 và Giấy mua bán viết tay ngày 06/6/2017.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng P trình bày:

Do có mối quan hệ thân tình nhiều năm và thấy hoàn cảnh của bà P khó khăn, không có nhà để ở nên ngày 02/12/2014, bà Võ Thị O cùng các thành viên trong gia đình đã làm giấy cho bà P phần đất có diện tích 70m² thuộc một phần thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do bà P là hộ nghèo nên ngày 10/02/2015, UBND xã L, thành phố B đã có Quyết định số 17/QĐ-UBND cấp nhà đại đoàn kết cho bà P, căn nhà có diện tích 63m² nằm trên diện tích 70m² đất nói trên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2020, bà Nguyễn Thị Hồng P có Đơn khởi kiện bà Võ Thị O yêu cầu Tòa án công nhận cho bà P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 70m² thuộc một phần thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy cho đất ngày 02/12/2014.

Ngày 16/6/2023, bà Nguyễn Thị Hồng P có Đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Võ Thị O do bà O đồng ý hỗ trợ kinh phí di dời và tìm chỗ ở mới cho bà P. Bà P xác định khi nào bà O thực hiện cam kết hỗ trợ kinh phí di dời và tìm chỗ ở mới cho bà P thì bà P sẽ bàn giao đất cho ông H4, ông N. Sau khi Tòa án tiến hành nhập vụ án, bà P có đơn đề nghị Tòa án tiếp tục xem xét, giải quyết yêu cầu công nhận quyền sử dụng 70m² đất thuộc một phần thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 cho bà.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2 và bà Nguyễn Thị Thúy H3 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị H).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng P về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 70m² thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị Hồng P.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Thanh S1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 476m² thuộc thửa đất 150, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Võ Thị Thanh S1.

Tuyên bố giao dịch mua bán theo Giấy mua bán đất viết tay ngày 20/11/2016 giữa bà Võ Thị O và bà Võ Thị Thanh S1 và giấy mua bán viết tay ngày 06/6/2017 giữa bà Võ Thị O, ông Bùi Văn Ý và bà Võ Thị Thanh S1 là vô hiệu.

Tuyên giao dịch tặng cho đất ngày 02/12/2014 giữa bà Võ Thị O, ông Bùi Văn Ý, bà Võ Thị T1 và bà Nguyễn Thị Hồng P vô hiệu.

4. Buộc các bà Võ Thị O, bà Võ Thị Thanh S1, bà Nguyễn Thị Hồng P và toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất gồm ông Bùi Văn Ý, ông Võ Văn L1, ông Trần Văn D, bà Trần Thị Lệ T, bà Võ Thị T1, ông Nguyễn Sỹ T2, ông Huỳnh Chí B, bà Huỳnh Thoại M, bà Huỳnh Cẩm H5 phải di dời và bàn giao toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa 150, 990 tờ bản đồ số 32 tại xã L, thành phố B cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2 và bà Nguyễn Thị Thúy H3.

5. Ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2, bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Võ Văn H4 có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị O số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

6. Ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2, bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Võ Văn H4 trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền là 71.690.000 (bảy mươi một triệu, sáu trăm chín mươi nghìn) đồng.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn H4 về việc tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền di dời là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

8. Bà Võ Thị O có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Thanh S1 số tiền 1.953.246.000 (một tỉ, chín trăm năm mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi sáu) đồng.

9. Bà Võ Thị O có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền là 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và ông Hà Quốc V1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/5/2024, bị đơn bà Võ Thị O kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS – ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: công nhận ranh giới hai bên đã thỏa thuận bằng miệng, từ bức tường phía sau đất bà Phạm Thị Y kéo thẳng đến tường dãy phòng trọ. Công nhận phần diện tích bán cho bà Võ Thị S1 476m² (ngang 14 m, dài 34m); diện tích tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng P 70m² (ngang 5m, dài 14m).

Ngày 13/5/2024, bị đơn bà Võ Thị Thanh S1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS – ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa Bản án sơ thẩm, công nhận giấy mua bán đất viết tay ngày 20/11/2016 và ngày 06/6/2017, bà Võ Thị O viết cho bà S1; công nhận phần diện tích 476 m² thuộc thửa số 150 tờ bản đồ 32 là thuộc quyền sử dụng của bà S1.

Ngày 13/5/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS – ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa Bản án sơ thẩm, công nhận phần diện tích 70m² thuộc thửa số 990 tờ bản đồ 32 là thuộc quyền sử dụng của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Đại diện ủy quyền của bà Võ Thị O đề nghị hủy bản án Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng, cụ thể:

+ Trên diện tích đất chuyển nhượng cho ông N, ông H4 có nhà của ông Võ Thanh H6, bà Võ Thị Ngọc G và dãy phòng trọ do bà O xây hiện nay có 3 hộ gia đình đang sinh sống (không rõ họ tên) nhưng Tòa sơ thẩm không đưa ông H6, bà G và 03 hộ gia đình ở tại dãy phòng trọ tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

+ Bản án sơ thẩm tuyên “Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Hà Quốc V1 có đơn yêu cầu thi hành án...” ông Hà Quốc V1 không phải người được yêu cầu thi hành án trong vụ án này nên Bản án sơ thẩm sẽ không thi hành án được.

Trong trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận hủy án thì đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của bà O, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận

ranh giới hai bên đã thỏa thuận bằng miệng, từ bức tường phía sau đất bà Phạm Thị Y kéo thẳng đến tường dãy phòng trọ. Công nhận phần diện tích bán cho bà Võ Thị S1 476m² (ngang 14m, dài 34m); diện tích tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng P 70m² (ngang 5m, dài 14m).

- Bị đơn bà Võ Thị Thanh S1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có cung cấp 01 (một) Văn bản “Giấy giao nhận tiền” đề ngày 10/9/2015 với nội dung thỏa thuận giao nhận tiền ly hôn giữa bà S1 với ông Huỳnh Đức Q1 về việc ông Q1, bà S1 có mua đất của bà Võ Thị O vào năm 1998 và xây nhà trên đất, nay ly hôn bà S1 được hưởng nhà đất và giao lại cho ông Q1 130.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các bị đơn bà Võ Thị O, bà Võ Thị Thanh S1, bà Nguyễn Thị Hồng P phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định.

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308 BLTTDS năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng tính lại phần bồi thường thiệt hại của các bên do hợp đồng vô hiệu.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo:

Đơn kháng cáo của các bị đơn bà Võ Thị O, bà Võ Thị Thanh S1, bà Nguyễn Thị Hồng P đảm bảo được nội dung và yêu cầu về thời hiệu theo căn cứ tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Các ông bà Ngô Phương Q, ông Trần Văn D, bà Trần Thị Lệ T, bà Huỳnh Thoại M, ông Huỳnh Chí B, bà Huỳnh Cẩm H5, ông Bùi Văn Ý là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có Đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[1.3]. Về quan hệ pháp luật và xác định tư cách các đương sự:

Ngày 10/12/2020, bà Nguyễn Thị Hồng P có Đơn khởi kiện bà Võ Thị O về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất bà O đã cho bà P, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vụ án số 231/2020/TLST-DS ngày 24/12/2020. Ngày 11/6/2021, ông Nguyễn Xuân N, bà Lý Thị H có Đơn khởi kiện buộc bà Võ Thị O, bà Võ Thị T1, bà Nguyễn Thị Hồng P phải bàn giao toàn bộ thửa đất đã chuyển nhượng cho ông N, bà H; Tòa án nhân dân thành phố B xác định ông N, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 16/6/2023, bà Nguyễn Thị Hồng P có Đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Võ Thị O. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân N, bà Lý Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập nên ông N, bà H trở thành nguyên đơn, người bị kiện theo đơn của ông N, bà H là bà Võ Thị O, bà Nguyễn Thị Hồng P.

Ngày 10/12/2020, bà Võ Thị Thanh S1 có đơn khởi kiện bà Võ Thị O để yêu cầu công nhận cho bà S1 quyền sử dụng đất đối với phần đất bà O đã chuyển nhượng cho bà S1 nay bà O chuyển nhượng cho ông N, bà H. Ngày 24/12/2020, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vụ án số 230/2020/TLST-DS ngày 24/12/2020 xác định bà S1 là nguyên đơn, bị đơn bà Võ Thị O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân N, bà Lý Thị H.

Ngày 14/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 02/2021/QĐST-DS nhập 02 vụ án trên.

Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất” và xác định tư cách các đương sự theo Bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 42 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các bị đơn.

[2]. Xét kháng cáo của các bị đơn:

[2.1]. Xét ý kiến của đại diện ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị O tại phiên tòa phúc thẩm về đề nghị xem xét hủy án sơ thẩm:

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà Võ Thị O đề nghị xem xét hủy Bản án sơ thẩm; căn cứ Khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này do vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của bà O.

Đồng thời Hội đồng xét xử xét thấy, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B (có đại diện ủy quyền của bà O tham gia) đã thể hiện trên diện tích đất tranh chấp bà O có xây dựng những căn nhà cho ông Võ Thanh H6, bà Võ Thị Ngọc G (ông H6, bà G là em ruột của bà O) và một số công nhân làm thuê cho bà O ở nhờ. Tại thời điểm thẩm định, hiện trạng các căn nhà này đã được tháo dỡ mái tole và ghi nhận không ai sử dụng. Trong giai đoạn sơ thẩm, Tòa án không nhận được đơn yêu cầu của ông H6, bà G cũng như các đương sự khác có liên quan để yêu cầu bảo vệ quyền lợi của họ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng.

Bản án sơ thẩm có tuyên “ông Hà Quốc VI có đơn yêu cầu thi hành án...” là do sai sót về chính tả nên cần rút kinh nghiệm chứ không vì phạm nghiêm trọng tổ tụng để hủy án sơ thẩm.

[2.2]. Xét về tính pháp lý của phần đất tranh chấp chuyển nhượng:

Thửa đất số 990 tờ bản đồ số 32 với diện tích 1560,8m² loại đất nông nghiệp và thửa 150 tờ bản đồ số 32 với diện tích 4.426,5m² loại đất nông nghiệp tọa lạc tại xã L, thành phố B có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà Võ Thị O, ông Bùi Văn Ý, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 13/5/1998, số vào sổ 1520 QSDĐ/ B23 QĐ/HĐTX. Đến ngày 21/4/2014, thửa đất số 990 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 279540 và thửa đất số 150 cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 279539. Ngày 20/6/2014, bà O chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở với diện tích 205m² thuộc thửa đất số 150 và diện tích 220m² thuộc thửa đất số 990. Năm 2011, bà O và ông Ý ly hôn. Đến năm 2018, bà O và ông Ý mới thỏa thuận phân chia tài sản chung. Theo văn bản thỏa thuận chia tài sản chung giữa bà O và ông Ý (được công chứng chứng thực ngày 03/5/2018) thì bà O được quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất của 2 thửa đất số 990, 150 tờ bản đồ số 32. Ngày 09/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 844209 đối với thửa đất số 990 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 844210 đối với thửa đất số 150 cho bà O.

Ngày 05/12/2018, bà O và ông Võ Văn H4 lập giấy tay “Giấy Hợp đồng mua bán đất” với nội dung bà O chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 150, 990 cho ông H4 (trừ lại khúc đuôi phía sau 180 m² (có 70 m² thổ cư), còn lại 5.807 m² và 355 m² thổ cư với giá 6.450.000.000 (sáu tỷ, bốn trăm, năm mươi triệu) đồng. Sau đó, ông H4 và bà O thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 08/01/2019 với bên chuyển nhượng là bà Võ Thị O, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân N, bà Lý Thị H; ông N, bà H đã được xác nhận đăng ký cập nhật, sang tên đối với thửa đất số 150 vào ngày 26/02/2019, sang tên đối với thửa đất số 990 ngày 18/02/2019. Ngày 05/12/2019, ông N bà H được Ủy ban nhân dân thành phố B chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với diện tích 900 m² thuộc thửa số 150 tờ bản đồ 32.

[2.3]. Xét kháng cáo của bà Võ Thị Thanh S1:

Bà S1 yêu cầu Tòa án phúc thẩm công nhận Giấy mua bán đất viết tay ngày 20/11/2016 và ngày 06/6/2017 do bà Võ Thị O viết bán cho bà S1 là hợp pháp; công nhận diện tích đất 476m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S1.

- Xét nội dung việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và bà S1:

Theo bà Võ Thị Thanh S1 trình bày và được sự thừa nhận của bà Võ Thị O thì năm 2000, bà S1 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 476m² trong đó có 100m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B của bà O nhưng thời điểm này, việc mua bán chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng. Đến ngày 20/11/2016, bà O mới viết Giấy mua bán (giấy tay) cho bà S1 với nội dung bà

O xác nhận đã bán cho bà S1 phần đất có diện tích ngang 14m x dài 34m nằm trong thửa đất số 150, tờ bản đồ số 32 với giá 01 cây vàng 9999.

Trong quá trình tố tụng, bà S1 và bà O có mâu thuẫn lời khai về thời điểm chuyển nhượng thửa đất. Theo đơn khởi kiện bà S1 cũng như đơn bà S1 có xác nhận của các ông bà Phạm Thị H7, sinh năm 1963; bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1976; và bà Hồ Thị Mai H8, sinh năm 1987 cùng địa chỉ Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B R, (theo bà S1 họ là những hàng xóm của bà S1), có đại diện Ban điều hành ấp P là ông Bùi Khắc H9 (Trưởng ban), ông Trần Ngọc S2 (đại diện Tổ dân cư số 2) làm chứng việc bà S2 trình bày sinh sống ổn định, nhà đất là của bà S2 mua của bà O từ năm 2000. Tuy nhiên, xét “Giấy mua bán viết tay ngày 20/11/2016” thì bà O, bà S2 ghi là việc mua bán từ năm 2002 chứ không phải năm 2000 như bà O, bà S2 trình bày. Giấy mua bán chỉ có chữ ký của bà Võ Thị O, không có chữ ký của ông Bùi Văn Ý. Đến ngày 06/6/2017, bà O tiếp tục viết thêm tờ “Giấy mua bán” với nội dung bán 100m² thổ cư thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 32 với giá 100.000.000 đồng, phần thổ cư này nằm trong diện tích 476m² đã nhận chuyển nhượng trước đó. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S2 cung cấp Văn bản có tựa “Giấy giao nhận tiền” đề ngày 10/9/2015 với nội dung thỏa thuận giao nhận tiền ly hôn giữa bà S2 với ông Huỳnh Đức Q1 thì lại xác nhận thời điểm bà S2 mua đất của bà O và xây nhà trên đất là năm 1998.

Đồng thời, tại thời điểm năm 1998 hay năm 2000 thì thửa đất 150 là tài sản chung của ông Bùi Văn Ý và bà Võ Thị O nên việc chuyển nhượng phải có ý kiến của ông Ý theo quy định tại Điều 33, 38 Luật Hôn nhân Gia đình năm 2014. Tuy nhiên, theo bà O khai, bà giấu chồng con nên nói dối với chồng con là cho bà S2 ở nhờ. Lời khai của ông Ý, các con bà O đều xác định không biết việc bà O chuyển nhượng 476m² đất cho bà S2. Như vậy, thửa đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng khi bán chỉ mình bà O biết, ông Ý không biết, không ký vào giấy tờ mua bán nên việc chuyển nhượng giữa bà O và bà S2 là không phù hợp với pháp luật Dân sự và Luật hôn nhân và Gia đình tại thời điểm giao dịch theo bà O, bà S2 trình bày viết giấy vào năm 2000. Vì vậy việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S2 và bà O là vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Theo Văn bản thỏa thuận ngày 03/5/2018 được lập tại Văn phòng C1 về phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Ý và bà O thì ông Ý đã chuyển giao toàn bộ diện tích đất tại các thửa đất số 150, 990 cho bà O. Ngày 09/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 844209 đối với thửa đất số 990 và CL 844210 đối với thửa đất số 150 cho bà O. Tại thời điểm này, bà O toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em mình là bà Võ Thị Thanh S1. Theo Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất tại xã L có diện tích và kích thước: thửa đất đảm bảo có 40 m² đất ở, có chiều sâu thửa đất và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4m. Nhưng bà O, bà S1 đã không tiến hành thực hiện các thủ tục tách thửa (như chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở tại vị trí đã xây nhà của bà S1, đo vẽ sơ đồ vị trí để thể hiện đảm bảo điều kiện về cạnh tiếp giáp ...để tách thửa, đồng

thời cũng không thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Theo kết quả đo vẽ với sự chỉ ranh của bà S1 tại Mảnh trích bản đồ thì diện tích bà S1 đang sử dụng là 391,5m² trong đó có 58,9m² đất ở mà diện tích đất ở này là do ông Nguyễn Xuân N chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất ở theo Quyết định số 7651/QĐ-UBND ngày 05/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố B; về vị trí đất ở 58,9m² đất ở nằm ngoài nhà của bà S1 54,7 m², nằm trong nhà của bà S1 4,2m². Như vậy, diện tích đất bà S1 khai đã chuyển nhượng của bà O có 100m² đất ở như giấy viết tay ngày 06/6/2017 của bà O là không có cơ sở; sự việc này cũng được người đại diện ủy quyền của bà S1 khai tại Tòa sơ thẩm (bút lục 325, 331, 336): *“thừa đất bà S1 đang sử dụng không tách thửa vì vướng quy định tách thửa”*. Tại Bút lục 336, đại diện ủy quyền của bà S1 khai *“năm 2020 bà S1 biết bà O đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 150 trong đó có nhà đất bà S1 đang ở, bà S1 có hỏi bà O thì bà O trả lời vì không tách thửa được nên bà O phải bán hết thửa, vì tin tưởng bà O nên bà S1 không có ý kiến gì”*.

Từ đó, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S1 và bà O bằng giấy viết tay không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm và diện tích bà S1, bà O chuyển nhượng không được tách thửa, không đáp ứng các điều kiện để hình thành thửa đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B tại Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 (tại thời điểm viết giấy) và Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 (hiện hành). Vì vậy, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và bà S1 là vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B (bút lục số 46-47) có giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bà S1 có yêu cầu bà O phải đền bù phần đất có diện tích tương đương cho bà S1 hoặc thanh toán bằng tiền theo giá trị thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án (bút lục số 46). Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O đối với bà S1 là phù hợp với quy định của pháp luật, tuy nhiên xét về lỗi thì chưa chính xác nên sửa án nội dung này.

Do giao dịch giữa các bên vô hiệu kể từ ngày 20/11/2016, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên nào có lỗi phải bồi thường cho bên còn lại. Căn cứ giấy mua bán viết tay và sự thừa nhận của các bên, bà O có trách nhiệm trả cho bà S1 số tiền đã nhận là 01 cây vàng và 100.000.000 đồng. Giá vàng tra cứu tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 82.600.000 đồng (tám mươi hai triệu, sáu trăm triệu) mỗi lượng vàng 9999.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, theo như phân tích ở trên thì cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, bà O biết không thể tách thửa cho

em mình được và chưa thỏa thuận giải quyết hậu quả với bà S1 mà thực hiện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông N, bà H nên cần xác định bà O có lỗi 70%, bà S1 có lỗi 30% làm cho hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Thiệt hại của bà S1 được xác định là khoản chênh lệch giữa giá đất do các bên thỏa thuận và giá hiện nay; theo biên bản định giá thì giá đất nông nghiệp tại thời điểm định giá là 3.000.000 đồng/m². Giá 1m² tại thời điểm chuyển nhượng là 13.382 đồng (01 cây vàng 24k quy đổi thành tiền tại thời điểm mua bán là 6.370.000 đồng/476m² = 13.382đồng/m²). Thiệt hại chênh lệch giá là (3.000.000 đồng - 13.382 đồng) = 2.986.618 đồng x 476m² = 1.421.630.000 đồng giá trị đất và thiệt hại tài sản trên đất của bà S1 là 349.016.000 đồng, tổng cộng 1.770.646.000 đồng. Do đó, bà O có nghĩa vụ phải thanh toán thiệt hại cho bà S1 số tiền là 1.770.646.000 đồng x 70% = 1.239.452.200 đồng, cộng với số tiền, vàng đã nhận (82.600.000 đồng + 100.000.000 đồng), tổng cộng bà O phải hoàn trả cho bà S1 1.422.052.000 đồng.

Quyền lợi bà S1 đã được giải quyết, bà S1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên căn nhà có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để giao trả đất cho ông N, những người thừa kế của bà H.

[2.4]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng P:

- Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng P về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 70 m² thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P.

Năm 2014, gia đình bà Võ Thị O có tặng cho bà P phần đất có diện tích 70m² thuộc thửa 990, tờ bản đồ số 32 xã L có viết giấy cho đất ngày 02/12/2014 với sự đồng ý các thành viên trong gia đình bà O lúc bấy giờ gồm ông Bùi Văn Ý (chồng bà O), bà Võ Thị T1 (con gái bà O) và người làm chứng là ông Bùi Minh T5. Năm 2015, do bà P thuộc diện hộ nghèo trên địa bàn xã nên trên cơ sở đề nghị của Ban điều hành ấp, B1 Quản lý Quỹ “Đền ơn đáp nghĩa và Vì người nghèo” xã L đã vận động các Doanh nghiệp ủng hộ xây dựng cho bà P 01 căn nhà đại đoàn kết với diện tích 63m², tổng trị giá căn nhà 55.000.000 (Năm mươi lăm triệu) đồng. Ủy ban nhân dân xã L ban hành Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 10/02/2015 về việc cấp nhà Đại đoàn kết cho Nguyễn Thị Hồng P, bà P sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Theo Biên bản thẩm định và M1 trích đo địa chính lập ngày 01/11/2022, thì căn nhà “Đại đoàn kết” của bà P có diện tích 63,1m² trên thửa 990 bao gồm 20,2m² đất ở, 42,9m² đất nông nghiệp. Theo lời khai của đại diện của bà P (bút lục số 46) phù hợp với việc thẩm định của Tòa án sơ thẩm, phù hợp vị trí đo vẽ tại Mảnh trích đo địa chính lập ngày 01/11/2022 thì nhà của P không có lỗi đi, sử dụng bằng cách đi qua phần đất bà O.

Theo Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn chi tiết của Luật Đất đai quy định chủ sở hữu nhà ở có giấy tờ về tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì được công nhận quyền sở hữu nhà ở (điểm c khoản 1 Điều 31). Khi xây dựng nhà Đại đoàn kết, người dân có quyền sử dụng đất đó, nhưng cần đảm bảo đúng mục đích sử dụng đất theo quy định. Nếu đất xây nhà Đại đoàn K không phải là đất ở, cần thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy

định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi viết “Giấy cho đất” ngày 02/12/2014 để bà P được xây nhà “Đại đoàn kết” thì hai bên không thực hiện chuyển đổi mục đích đất ở, không thỏa thuận và xin phép mở lối đi đảm bảo việc tách thửa; không thực hiện lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và đăng ký tại Cơ quan đăng ký đất đai theo Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Việc tặng cho đất giữa bà P và bà O mặc dù được hai bên thừa nhận nhưng vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức, không đủ điều kiện tách thửa, không đáp ứng các điều kiện để hình thành thửa đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B tại Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 (tại thời điểm viết giấy) và Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 (hiện hành) nên không đủ điều kiện được công nhận theo quy định pháp luật, hợp đồng tặng cho đất giữa bà O và bà P là vô hiệu. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà P.

Do giao dịch giữa bà O, bà P vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đại diện ủy quyền của P có yêu cầu bà O phải đền bù phần đất có diện tích tương đương cho bà P hoặc thanh toán bằng tiền theo giá trị thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án (bút lục số 46).

Bà O khi thì khai tặng cho 70 m², có biên bản do người đại diện khai là sau đó bà P có cho bà O 100.000.000 đồng; bà P khai bà O tặng cho đất. Do đó, không có căn cứ để buộc bà O trả cho bà P 100.000.000 đồng, đất bà O đã tặng cho bà P nay bà O lại chuyển nhượng cho ông N, bà H nên bà O có trách nhiệm bồi thường giá trị phần đất 70m² theo yêu cầu của bà P là 3.000.000 đồng x 70m² = 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng.

Đối với căn nhà Đ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng P, đây là tài sản của bà P, bà O không có quyền mua bán, chuyển nhượng. Do đó, bà O phải có trách nhiệm bồi thường cho bà P. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông H4, ông N có trách nhiệm trả cho bà P giá trị căn nhà là 71.690.000 đồng. Ông H4, ông N không kháng cáo nên giữ nguyên án sơ thẩm về phần bồi thường này. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, ông H4 tự nguyện hỗ trợ bà P tiền chi phí di dời là 15.000.000 đồng nên ghi nhận.

Quyền lợi bà P đã được giải quyết, bà P và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên căn nhà này có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để giao trả đất cho ông N, những người thừa kế của bà H.

[2.5]. Xét kháng cáo của bà O về việc yêu cầu công nhận ranh giới hai bên đã thỏa thuận bằng miệng, từ bức tường phía sau đất bà Phạm Thị Y kéo thẳng đến dãy phòng trọ; công nhận diện tích đất bán cho bà Võ Thị S1 476m² (ngang 14m x dài 34m) và diện tích tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng P 70m² (ngang 5m x dài 14m).

[2.5.1]. Xét kháng cáo của bà O về yêu cầu ông N, ông H4 và các thừa kế của bà H lập thủ tục tách thửa và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất bà O đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị S1 476m² (ngang 14m x dài 34m) và diện tích tặng cho bà

Nguyễn Thị Hồng P 70m² (ngang 5m x dài 14m). Nội dung kháng cáo này của bà O đã được Hội đồng xét xử nhận định tại mục [2.3] và [2.4] khi xét kháng cáo của bà Võ Thị S1 và bà Nguyễn Thị Hồng P. Đồng thời, Hội đồng xét xử nhận định thêm về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với ông N, bà H, ông H4.

Xét Giấy mua bán viết tay ngày 05/12/2018 giữa bà Võ Thị O với ông Võ Văn H4, thì “hai bên đồng ý mua bán lô đất: số thửa 1 là thửa số 150 tờ 32 diện tích 4.426,5m² và thửa số 2 là thửa số 990 tờ số 32 diện tích là 1.560,8m², tổng cộng hai thửa 5.987m², gồm 425m². Bên bán giữ lại khúc đuôi phía sau 180m², trong đó có 70m². Bên A đồng ý bán cho bên diện tích còn lại 5.807m² có 355m² với giá 6.450.000.000 đồng. Sau đó, bên mua cho bên bán thuê lại 02 năm với số tiền 200.000.000 đồng”.

Xét khi thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất được ký kết ngày 05/12/2018 giữa bà O với ông H4. Quá trình giao nhận tiền nhiều lần thì có khi bà O nhận tiền từ ông H4, khi nhận tiền từ ông N giao. Đến khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 2 tỉnh C ngày 08/01/2019 thì ông H4 và bà O thỏa thuận bên chuyển nhượng là bà Võ Thị O, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân N, bà Lý Thị H; việc thỏa thuận này là tự nguyện; ông N, bà H, ông H4 cũng như bà O không có tranh chấp nội dung này. Sau đó, ông N, bà H đã được xác nhận sang tên đối với thửa đất số 150 vào ngày 26/02/2019, sang tên đối với thửa đất số 990 ngày 18/02/2019. Ngày 05/12/2019, ông N bà H được Ủy ban nhân dân thành phố B chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với diện tích 900m² thuộc thửa số 150 tờ bản đồ 32.

Tại giấy tay ngày 05/12/2018 bà O “cam kết đất không có tranh chấp và chuyển nhượng cho bất kỳ ai”. Tại giấy viết tay có tựa “Bảng cam kết” đề ngày 23/12/2019, bà O cũng xác định có bán cho ông Nguyễn Xuân N 02 thửa đất 150 và 990 với diện tích tương tự và cam kết không có ai tranh chấp trên đất. Phía ông H4 cung cấp hình ảnh thể hiện khi giao dịch chuyển nhượng ông H4 đến xem đất, trên đất tuy có nhà ở, có xưởng phơi cá nhưng không hề có biển nhà Đại đoàn kết của bà P, ông H4 không biết việc những căn nhà này do bà O đã chuyển nhượng đất cho bà P, bà S1 vì bà O nói với ông H4 là nhà trên đất do bà O xây cho công nhân ở.

Người làm chứng là ông Trần Văn T6 đồng thời là người ở gần nhà bà O, có quan hệ họ hàng thân thích với bà O cũng xác định sự việc như ông H4 trình bày. Sau khi chuyển nhượng, các bên cũng đã tiến hành bàn giao đất thể hiện ở việc ông H4 và bà O (do bà T1 con bà O đại diện) ký hợp đồng thuê đất 02 (hai) năm, ông H4 đã tiến hành xây dựng hàng rào, xây hệ thống các tấm pin năng lượng mặt trời từ năm 2020 nhưng không ai phản đối. Trên đất, ngoài căn nhà của bà S1, bà P thì còn có nhà ở của em ruột bà O là ông Võ Thanh H6, bà Võ Thị Ngọc G và một số công nhân làm thuê cho bà O ở tại đây 10 phòng trọ, thì khi hết hạn thuê đất hai năm, ông H6, bà G, các hộ công nhân đều tháo dỡ và dọn đi nơi khác.

Do đó, không có cơ sở để xác định ông H4 biết và đồng ý với việc bà O đã chuyển nhượng, tặng cho một phần đất cho bà S1, bà P như bà O trình bày là đã thỏa thuận miệng với ông H4; ông N bà H, ông H4 không biết hoặc không thể biết những

giao dịch chuyển nhượng, tặng cho giữa bà P, bà S1 và bà O; ông N, bà H đã đăng ký, cập nhật sang tên quyền sử dụng đất, chuyển mục đích đất, đầu tư xây dựng trên đất... Như nhận định ở trên, xác định giao dịch giữa bà O, bà S1, bà P đều vô hiệu và giải quyết giao dịch vô hiệu nên không chấp nhận kháng cáo của bà O về công nhận diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà S1, bà P.

[2.5.2]. Xét kháng cáo của bà O yêu cầu ông N, ông H4 tách thửa 180m² và công nhận ranh giới hai bên đã thỏa thuận bằng miệng là từ bức tường phía sau đất bà Phạm Thị Y kéo thẳng đến dãy phòng trọ.

Bà O cho rằng khi mua bán đất, hai bên có thỏa thuận bằng miệng là ông H4 để lại 180m² cho bà, ranh giới từ bức tường phía sau đất bà Phạm Thị Y kéo thẳng đến dãy phòng trọ. Ông H4, ông N cho rằng chỉ thỏa thuận diện tích chừa lại theo Giấy mua bán viết tay ngày 05/12/2018: “*Bên bán giữ lại khúc đuôi phía sau 180m², trong đó có 70m²*” nhưng không nói rõ thửa nào, trong giấy viết tay không có sự thỏa thuận ranh giới sau khi chừa lại 180m² là từ bức tường phía sau đất bà Phạm Thị Y kéo thẳng đến dãy phòng trọ. Về vị trí diện tích 180m² chừa lại, hai bên có vẽ trên sơ đồ trang cuối của bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 990 do bên A là bà T1 con bà O ký, bên B ông H4 ký xác nhận vị trí. Do hai bên không thống nhất vị trí của diện tích 180m² chừa lại và ranh giới nên Hội đồng xét xử xem xét. Xét Giấy thỏa thuận mua bán viết tay ngày 05/12/2018, xét lời trình bày của đại diện bà O về việc mục đích thỏa thuận phần diện tích 180m² là do phần diện tích đất này bà O đang sử dụng, căn cứ vào hiện trạng thực tế khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ; thì vị trí 180m² bà O chỉ ranh có ký hiệu A với diện tích 191m² có hiện trạng là đất trống và nằm giữa của thửa đất 990; vị trí 180m² ông H4 khai có ký hiệu là B trên sơ đồ hiện trạng có một phần căn nhà của bà O và nằm cuối thửa đất số 990 giáp với thửa 2003 của chủ đất khác. Từ đó, đủ cơ sở xác định vị trí phần đất 180m² mà các bên thỏa thuận chừa lại chính là phần đất có ký hiệu B trên Mảnh trích đo địa chính ngày 01/11/2022.

Xét với vị trí phần đất 180m² có ký hiệu là B trên Mảnh trích đo địa chính ngày 01/11/2022 mà hai bên chừa lại không đủ điều kiện tách thửa, không đáp ứng các điều kiện để hình thành thửa đất để cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B tại Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 (tại thời điểm thỏa thuận) và Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 (hiện hành) nên không đủ điều kiện được công nhận theo quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà O về yêu cầu tách thửa 180m² trong đó có 70 m² đất ở và công nhận ranh giới hai bên đã thỏa thuận bằng miệng là từ bức tường phía sau đất bà Phạm Thị Y kéo thẳng đến dãy phòng trọ. Ông Võ Văn L1 là người trực tiếp đang sử dụng phần đất này cũng không có yêu cầu gì liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận về phần đất 180m² này giữa bà O và ông H4 là vô hiệu do không phù hợp quy định của Luật Đất đai là có căn cứ. Tòa sơ thẩm đã giải quyết hậu quả buộc ông N, ông H4 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H phải trả cho bà O giá trị của 180m² là 2.500.000đ/m² x 180m² = 450.000.000 đồng. Phần này bà O không kháng cáo, ông N, ông H4 không kháng cáo nên cần công nhận.

Trên phần đất 180m² có ký hiệu là B, hiện có một phần căn nhà bà O đang sử dụng 30,4m² gồm phần bếp và công trình phụ, khi xây dựng không có giấy phép. Do đó, bà O và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên căn nhà này gồm ông Bùi Văn Ý, ông Võ Văn L1, bà Võ Thị T1, ông Nguyễn Sỹ T2 có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để giao trả đất cho ông N, những người thừa kế của bà H.

[2.6]. Về thời hạn lưu cư: Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bà S1, bà P di dời giao trả nhà đất cho ông N, ông H4 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H nhưng không nêu thời hạn lưu cư là có sai sót.

Theo biên bản xác minh tại Công an xã L (bút lục số 233), trên 2 thửa đất 150, 990 hiện có 3 hộ gia đình đang ở:

+ Hộ bà Võ Thị O có các con là bà O là Võ Thị T1, Võ Văn L1, và ông Bùi Văn Ý, chồng bà T1 là ông Nguyễn Sỹ T2.

+ Hộ bà Võ Thị Thanh S1 có các con là bà S1 là ông Huỳnh Chí B, bà Huỳnh Thoại M, bà Huỳnh Cẩm H5

+ Hộ bà Nguyễn Thị Thanh P2 có các con là ông Trần Văn D, bà Trần Thị Lệ T.

Do đó, cần sửa án quy định về quyền lưu cư của bà S1, bà O, bà P2 và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; do các đương sự không có sự thỏa thuận nên bà S1 bà P2, người có quyền, nghĩa vụ liên quan được quyền lưu cư 06 tháng, kể từ ngày Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Các phần khác Bản án sơ thẩm đã tuyên không có kháng cáo kháng nghị nên công nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2, bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Võ Văn H4 phải chịu án phí sơ thẩm của số tiền hoàn trả cho các bị đơn gồm 450.000.000 đồng + 71.690.000 đồng + 15.000.000 đồng = 536.690.000 đồng là 25.467.600 đồng.

Bà Võ Thị O chịu án phí sơ thẩm số tiền hoàn trả cho bà S1, bà P2 (1.422.052.000 đồng + 210.000.000 đồng) là 60.961.000 đồng.

Bà P2, bà S1 chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của bà P2, bà S1, bà O không được chấp nhận, tuy nhiên Hội đồng xét xử phúc thẩm có sửa án sơ thẩm liên quan đến các đương sự nên bà P2, bà O, bà S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về các chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá, đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ theo yêu cầu của bà Võ Thị Thanh S1, bà Nguyễn Thị Hồng P là 20.000.000đ (hai triệu đồng), bà S1 và bà P mỗi người phải chịu 1/2 nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp; bà P, bà S1 đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Các Điều 28, 34, 35, 39, 227, 228, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 117, 119, 131, 274, 275, 279, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 167, 188, 191 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 220 Luật Đất đai năm 2024;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị O, bà Võ Thị Thanh S1, bà Nguyễn Thị Hồng P. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị H, gồm ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2 và bà Nguyễn Thị Thúy H3 về tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng P về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 70m² thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị Hồng P.

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Thanh S1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 476m² thuộc thửa đất 150, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Võ Thị Thanh S1.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất viết tay ngày 20/11/2016 giữa bà Võ Thị O và bà Võ Thị Thanh S1 và giấy mua bán viết tay ngày 06/6/2017 giữa bà Võ Thị O và bà Võ Thị Thanh S1 về chuyển nhượng diện tích 476m² thuộc thửa đất 150, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

Bà Võ Thị O có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Thanh S1 số tiền 1.422.052.000 đồng (một tỉ, bốn trăm hai mươi hai triệu, không trăm năm mươi hai ngàn) đồng.

Buộc bị đơn bà Võ Thị Thanh S1 và các người liên quan gồm, ông Huỳnh Chí B, bà Huỳnh Thoại M, bà Huỳnh Cẩm H5 phải di dời nhà, tài sản trên đất để liên đới trả cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2 và bà Nguyễn Thị Thúy H3 diện tích 391,5m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 32 tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL844210 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Xuân N và Lý Thị H ngày 26/02/2019. Vị trí diện tích 391,5 m² thuộc Lô C được giới hạn bởi các điểm nối (1, 2, 2A, 28A-39 -1) theo sơ đồ chi tiết Mảnh trích đo địa chính số 6156 ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

Bà Võ Thị Thanh S1 và các người liên quan gồm, ông Huỳnh Chí B, bà Huỳnh Thoại M, bà Huỳnh Cẩm H5 có quyền lưu cư tại nhà đất thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng P về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 70m² thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị Hồng P.

Tuyên giao dịch tặng cho đất ngày 02/12/2014 giữa bà Võ Thị O, ông Bùi Văn Ý, bà Võ Thị T1 và bà Nguyễn Thị Hồng P vô hiệu.

Bà Võ Thị O có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền là 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng.

Ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2, bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Võ Văn H4 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền là 71.690.000 (bảy mươi một triệu, sáu trăm chín mươi nghìn) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn H4 về việc tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền di dời là 15.000.000 đồng.

Buộc Nguyễn Thị Hồng P và toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị Lệ T phải di dời tài sản trên đất để liên đới trả cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2 và bà Nguyễn Thị Thúy H3 diện tích 63,1m² thuộc thửa số 990, tờ bản đồ số 32 tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL844209 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Xuân N và Lý Thị H ngày 18/02/2019. Vị trí diện tích 63,1 m² thuộc Lô D được giới hạn bởi các điểm nối (33, 33A, 33B, 33C-33) theo sơ đồ chi tiết Mảnh trích đo địa chính số 6156 ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

Bà Nguyễn Thị Hồng P và toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị Lệ T có quyền lưu cư tại nhà đất thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị O về việc yêu cầu tách thửa quyền sử dụng phần đất có diện tích 180m² thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 và công nhận ranh giới hai bên đã thỏa thuận bằng miệng là từ bức tường phía sau đất bà Phạm Thị Y kéo thẳng đến dãy phòng trọ cho bà Võ Thị O.

Tuyên giao dịch thỏa thuận ngày 05/12/2018 giữa bà Võ Thị O và ông Võ Văn H4 về chừa lại cho bà O diện tích 180m² trong đó có 70 m² đất ở thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 vô hiệu.

Ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2, bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Võ Văn H4 có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị O số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Buộc bà Võ Thị O và toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Bùi Văn Ý, ông Võ Văn L1, bà Võ Thị T1, ông Nguyễn Sỹ T2, phải di dời nhà, tài sản trên thửa 990 và có trách nhiệm bàn giao đất thuộc thửa 990 tờ bản đồ số 32 tại xã L, thành phố B cho ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2 và bà Nguyễn Thị Thúy H3.

Bà Võ Thị O và toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Bùi Văn Ý, ông Võ Văn L1, bà Võ Thị T1, ông Nguyễn Sỹ T2 có quyền lưu cư tại nhà đất thuộc thửa đất số 990, tờ bản đồ số 32 tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chi phí tố tụng: đã giải quyết xong

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thúy H2, bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Võ Văn H4 phải nộp 25.467.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003751 ngày 11/6/2021 và số 0000920 ngày 22/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Như vậy, ông N, bà V, ông H1, bà S, bà H2, bà Thúy H3, ông H4 còn phải nộp 24.867.600 đồng (Hai mươi bốn triệu tám trăm sáu bảy ngàn sáu trăm đồng).

- Bà Võ Thị Thanh S1 phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003130 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa; bà S1 đã nộp xong.

- Bà Nguyễn Thị Hồng P phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003131 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa; bà P đã nộp xong.

Bà Võ Thị O phải nộp án phí dân sự có giá ngạch là 49.183.500 đồng (bốn mươi chín triệu, một trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị O được hoàn trả 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001369 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Bà Võ Thị Thanh S1 được hoàn trả 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001367 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa

Bà Nguyễn Thị Hồng P được hoàn trả 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001368 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa

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 và 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 09 tháng 4 năm 2025./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- VKSND thành phố Bà Rịa,
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Các đương sự.
- Lưu: TNV, Hồ sơ vụ án.

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

Lý Thị Lệ Thủy

