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

Bản án số: 77/2025/DS-PT
Ngày 18 - 4 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Bùi Thị Thương

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

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

Trong các ngày 11 và 18 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 238/2024/TLPT-DS ngày 01/11/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 351/2024/QĐ-PT ngày 09/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 332/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 21/2025/TB-TA ngày 17/02/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2025/QĐ-PT ngày 11/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2025/QĐ-PT ngày 03/4/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Dương Thị T, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ liên hệ: Số B P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Quỳnh A, sinh năm 1979; địa chỉ Tầng M, Tòa nhà V, số B, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

Bà Lại Thị N, sinh năm 1934 (đã chết ngày 23/4/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà): Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thanh H2: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963; Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà): Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thanh H2: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

8. Bà Nguyễn Võ Vương L, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: 7 (G) P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

9. Bà Nguyễn Võ Vương L1, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: 7 (G) P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

10. Ông Nguyễn Thanh G, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: 7 (G) P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh G: Bà Mai Thị Tú O, sinh năm 1966; là luật sư, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: A N, phường Đ, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

11. Phòng C2;

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị T1 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

12. Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố V;

Địa chỉ: Số I T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H3 – Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V (vắng mặt).

13. Văn phòng C3 (V cũ);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T2 – Trưởng Văn phòng (vắng mjatw, có đơn xin xét xử vắng mặt)

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B);

Địa chỉ: A P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ1, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh H3 – Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V (vắng mặt).

15. Ngân hàng TMCP Đ3;

Địa chỉ Số B T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L2 – Tổng Giám đốc (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Lại Thị Hằng N2, sinh năm 1994 – Chuyên viên Khách hàng Chuyên trách Xử lý nợ Phòng khách hàng Chuyên trách Xử lý nợ (vắng mặt);

- Ông Phạm Ngọc K, sinh năm 1998 – Chuyên viên Khách hàng Chuyên trách Xử lý nợ Phòng khách hàng Chuyên trách Xử lý nợ (vắng mặt);

- Ông Trịnh Minh D1, sinh năm 1991 – Trưởng phòng Phòng Khách hàng Chuyên trách Xử lý nợ (vắng mặt);

- Bà Phạm Thanh T3, sinh năm 1988 – Phó trưởng phòng Phòng khách hành Chuyên trách Xử lý nợ (vắng mặt);

- Ông Dương Văn P, sinh năm 1986 – Chuyên viên Phòng khách hàng Chuyên trách Xử lý nợ (có mặt);

- Ông Nguyễn Chí T4, sinh năm 1994 – Chuyên viên pháp lý Trung tâm xử lý nợ (có mặt).

16. Ông Nguyễn Võ Vương T5, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: 7 (G) P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

17. Bà Nguyễn Võ Vương H4, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Địa chỉ: 7 (G) P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

18. Bà Trần Thị Khánh C1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: H S, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Khánh C1*:* Bà Nguyễn Võ Vương L1, sinh năm 1984; địa chỉ: 7 (G) P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

19. Ông Nguyễn Hồng D2, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hồng D2*:*

- Bà Nguyễn Thị Diệu H5, sinh năm 1987 và ông Đặng Thành T6, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tầng H, Tòa nhà A, số A H, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Nguyễn Hữu T7, sinh năm 1993; địa chỉ: F N, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

20. Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: A L, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

21. Ông Lê Quốc H6, sinh năm 1960 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: D B, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ liên hệ: Số B P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

22. Ông Đàm Văn S, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: F L, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người làm chứng:

1. Ông Phan Đăng H7, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Châu Thái T8, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Bà Phan Thị N3, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 V, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Ông Phạm Xuân Đ2, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: 3 L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo:

1. Bà Dương Thị T, là nguyên đơn trong vụ án.

2. Ông Nguyễn Văn H, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Lại Thị N và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

3. Ông Nguyễn Thanh G, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

4. ông Nguyễn Hồng D2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/KN-VKS-DS ngày 12/8/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn - bà Dương Thị T *và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N là người khai phá, đứng tên kê khai, đăng ký và sử dụng đất với diện tích khoảng 55.000m^2 bao gồm các thửa đất số 13+14+15+16+17+18 tờ bản đồ số 27 (cũ) và nhận chuyển nhượng của gia đình ông Phan Đình P1 thêm phần diện tích đất 29.551m^2 thuộc các thửa

152+153+154+155+156+157+158, tờ bản đồ 22 (cũ) tọa lạc tại phường A, thành phố V. Năm 2007, bà T có thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông T9, bà N toàn bộ diện tích đất nói trên với giá 9.500.000.000đ (Chín tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 26/10/2007 bà T đặt cọc cho ông N, bà Tần số tiền 500.000.000đ; tháng 11/2007 tiếp tục thanh toán cho vợ chồng ông T9, bà N số tiền 2.300.000.000đ. Ngoài ra, bà T có thanh toán thêm cho ông T9, bà N số tiền 100.000.000đ nhưng không làm giấy tờ. Sau khi thanh toán số tiền trên, bà T đã nhận đất và tiến hành đổ đất san lấp mặt bằng với tổng chi phí san lấp là 4.500.000.000đ. Ngày 30/5/2009 bà T tiếp tục trả hết số tiền còn lại là 6.500.000.000đ cho gia đình ông T9, bà N. Do các thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN QSDĐ) nên ông T9, bà N đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh G làm các thủ tục cấp GCN QSDĐ đối với các thửa đất trên. Hai bên thỏa thuận, sau khi đất được cấp GCN QSDĐ vợ chồng ông T9, bà N sẽ thông báo cho bà T ra công chứng hợp thức hóa việc chuyển nhượng trên. Tuy nhiên, sau một thời gian không thấy gia đình ông T9 thông báo về kết quả thủ tục cấp giấy và làm thủ tục ký công chứng, bà T nhiều lần liên hệ được biết đất đã được cấp GCN QSDĐ số BN 648733 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố V cấp ngày 15/8/2013; GCN QSDĐ số BN 648734 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013; GCN QSDĐ số BN 644443 đứng tên bà Nguyễn Thị N1 được UBND thành phố V cấp ngày 13/8/2013. Dựa vào hợp đồng ủy quyền ngày 11/6/2009 được ký kết giữa ông T9, bà N và ông G, từ ngày 24/9 đến ngày 05/102013 ông Nguyễn Thanh G ký tặng cho các con là Nguyễn Võ Vương L và Nguyễn Võ Vương L1 toàn bộ các thửa đất nói trên nên ông T9, bà N và bà T đồng thời gửi đơn tố cáo ông Nguyễn Thanh G. Tại thời điểm phát hiện sự việc, bà T đã liên hệ yêu cầu giải quyết giao trả đất và gia đình bà N, ông T9 có cam kết sẽ khởi kiện ông G, hủy hợp đồng ủy quyền để lấy lại đất bàn giao cho bà T. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 27/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017 do hết thời hiệu khởi kiện. Ông Nguyễn Văn H kháng cáo Quyết định nói trên. Tuy nhiên, tại Quyết định giám đốc thẩm số 05/2021/QĐ-GĐT ngày 22/3/2021 Tòa án nhân dân Tối cao đã giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 27/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên bà T khởi kiện bà Lại Thị N tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/6/2021, bà Dương Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2007 được ký kết giữa bà Dương Thị T và ông Nguyễn Văn N4, bà Lại Thị T10 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho bà T quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.543,3m^2 theo GCN QSDĐ số BN 648733 được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N

- Hủy chỉnh lý trang IV ngày 21/9/2013 nội dung "tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L" trên GCN QSDĐ số BN 648733 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 10/7/2021, bà Dương Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2007 được ký kết giữa bà Dương Thị T và ông Nguyễn Văn N4, bà Lại Thị T10 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho bà được quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.083,4m^2 theo GCN QSDĐ số BN 648734 và số BN648733 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013.

- Công nhận cho bà được quyền sử dụng đất đối với diện tích 23.843,8m^2 theo GCN QSDĐ số BN 644443 đứng tên bà Nguyễn Thị N1 được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013;

- Hủy chỉnh lý trang IV ngày 21/9/2013 nội dung "tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L" trên GCN QSDĐ số BN 648733 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013.

- Hủy chỉnh lý trang IV ngày 21/9/2013 nội dung "tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L1" trên GCN QSDĐ số BN 644443 đứng tên bà Nguyễn Thị N1 được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 06/3/2023, bà Dương Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 06/9/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Võ Vương L1 đối với thửa đất 93, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 644443.

- Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 06/9/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Võ Vương L đối với thửa đất 66, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648733.

- Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 06/9/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Võ Vương L1 đối với thửa đất 16, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/11/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và bà Trần Thị Khánh C1 đối với thửa đất 66, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648733.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 29/9/2023, bà Dương Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy GCN QSDĐ số CP 931010 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 đứng tên bà Nguyễn Võ Vương L đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 116 tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy GCN QSDĐ số CP 931011 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Võ Vương T5 đối với thửa đất số 383, tờ bản đồ số 116 tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy GCN QSDĐ số CP 931012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Võ Vương T5 đối với thửa đất số 384, tờ bản đồ số 116 tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy GCN QSDĐ số CP 931013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Võ Vương T5 đối với thửa đất số 385, tờ bản đồ số 116 tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy GCN QSDĐ số CP 931014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 đứng tên bà Nguyễn Võ Vương H4 đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 116 tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy GCN QSDĐ số CP 931015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 đứng tên bà Nguyễn Võ Vương H4 đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 116 tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 07/12/2023, bà Dương Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và bà Nguyễn Võ Vương H4 được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/12/2018 đối với phần diện tích 630,9m^2 thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và bà Nguyễn Võ Vương H4 được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/12/2018 đối với phần diện tích 682,6m^2 thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và ông Nguyễn Võ Vương T5 được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/12/2018 đối với phần diện tích 579,1m^2 thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và ông Nguyễn Võ Vương T5 được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/12/2018 đối với phần diện tích 511,4m^2 thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và ông Nguyễn Võ Vương T5 được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/12/2018 đối với phần diện tích 505,5m^2 thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734.

2. Quá trình tố tụng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các ông (bà): Nguyễn Văn

H, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thanh H2 *(do ông* Nguyễn Văn H *đại diện) trình bày:*

Cha mẹ ông H là ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N là người khai phá và nhận chuyển nhượng thêm của ông Phan Đình P1 với toàn bộ diện tích 55.000m^2 thuộc các thửa 152+153+154+155+156+157+158, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại phường A, thành phố V (nay thuộc các thửa 93, 66, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 261, 347, 358 tờ bản đồ 116 mới). Năm 2007 ông T9, bà N đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Dương Thị T toàn bộ diện tích đất trên với giá 9.500.000.000đ. Ngày 26/10/2007 bà T đặt cọc cho gia đình ông số tiền 500.000.000đ; tháng 11/2007 tiếp tục thanh toán số tiền 2.500.000.000đ. Sau khi bà T thanh toán số tiền trên, gia đình ông có bàn giao đất cho bà T để tiến hành đổ đất san lấp mặt bằng. Đến khoảng tháng 4/2009 bà T có dẫn ông G đến thông báo với gia đình ông về việc ông G sẽ có trách nhiệm thay mặt bà T thanh toán số tiền 6.500.000.000đ còn lại. Tuy nhiên, đến ngày 30/5/2009 bà T thông báo sẽ trực tiếp tiếp tục việc chuyển nhượng và trực tiếp trả hết số tiền còn lại là 6.500.000.000đ cho gia đình ông. Theo ông được biết, do thời điểm nhận chuyển nhượng các thửa đất trên chưa được cấp GCN QSDĐ nên bà T có yêu cầu ông T9, bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh G thay mặt làm các thủ tục cấp GCN QSDĐ đối với các thửa đất trên. Ngày 11/6/2009, ông T9, bà N, bà N1 cùng ông G đến Phòng C5, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để lập Hợp đồng ủy quyền cho ông G làm các thủ tục xin cấp GCN QSDĐ đối với các thửa đất nêu trên, cụ thể gồm: Hợp đồng ủy quyền số 390, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD được Phòng C5, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 11/6/2009, giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và ông Nguyễn Thanh G. Hợp đồng ủy quyền số 388, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD được Phòng C5, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 11/6/2009, giữa bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Thanh G.

Tuy nhiên, sau một thời gian dài không thấy ông G thông báo về kết quả thủ tục cấp GCN QSDĐ. Gia đình ông nhiều lần liên hệ thì được biết năm 2013 một phần diện tích đất đã được cấp GCN QSDĐ số BN 648733 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013; GCN QSDĐ số BN 648734 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013; GCN QSDĐ số BN 644443 đứng tên bà Nguyễn Thị N1 được UBND thành phố V cấp ngày 13/8/2013. Tuy nhiên, ông G đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền để chiếm đoạt tài sản của gia đình ông bằng hình thức ký tặng cho các con của ông G vào khoảng tháng 9/2013. Sau khi phát hiện sự việc, gia đình ông đã gửi đơn tố cáo ông Nguyễn Thanh G đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B. Và sau đó ông T9, bà N đã khởi kiện ông Nguyễn Thanh G tranh chấp liên quan đến Hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, Tòa án các cấp xác định thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền đã hết và đình chỉ giải quyết vụ án. Do hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng ủy quyền nên gia đình ông không thể lấy lại đất để bàn giao cho bà T nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Ông xác định gia đình ông không có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng và không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Nguyễn Thanh G. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh G xuất trình các chứng cứ liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, trong đó có giấy nhận tiền vào ngày 11/6/2009 với số tiền 6.500.000.000đ, ông đã nhiều lần yêu cầu ông G phải có trách nhiệm cung cấp bản chính và ông yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với các chứng cứ trên nhưng phía ông G không thực hiện.

Sau khi Tòa án tiến hành thành lập Hội đồng đo vẽ, thẩm định đất tranh chấp, ông xác định toàn bộ phần đất tranh chấp có tổng diện tích 55.130,4m^2 gồm các thửa 383, 384, 385, 386, 387, 388, thửa 93, 66 và các thửa 361, 347, 358 tờ bản đồ số 116 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 03/4/2024 và các trích lục bản đồ địa chính ngày 11/01/2023. Tuy nhiên, đối với phần đất thuộc lô A diện tích 5.921,9m^2 thì bà Lại Thị N đã cho bà Nguyễn Thị D từ năm 2007; Đối với phần đất thuộc lô B diện tích 1.947m^2 thì ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N có thỏa thuận hợp tác với ông Nguyễn Hồng D2, ông Nguyễn Văn L3 để làm đường đi do ông D2, ông L3 đầu tư khoảng năm 2007 và phía ông D2, ông L3 có trả cho ông T9, bà N số tiền 420.000.000đ, số tiền này là khoản tiền hỗ trợ việc gia đình bỏ đất cho ông D2, ông L3 làm đường và được đi qua đất của gia đình ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H cho rằng gia đình ông chỉ chuyển nhượng cho bà T khoảng phần diện tích 40.843,6m^2 thuộc các thửa 383, 384, 385, 386, 387, 388, thửa 93, 66 tờ bản đồ 116 cho bà Dương Thị Thục . Đối với phần diện tích 14.316,8m^2 thuộc các thửa 361, 347, 358 tờ bản đồ số 116 (lô A, A2, B, C, C2, D) theo Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thì gia đình ông không chuyển nhượng cho bà T nên ông yêu cầu công nhận phần diện tích này cho gia đình ông.

3. Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông Nguyễn Thanh G *trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất số 383, 384, 385, 386, 387, 388, thửa 93, 66 và các thửa 361, 347, 358 tờ bản đồ số 116 tọa lạc tại phường A, thành phố V với diện tích 55.000m^2.

Ngày 07/4/2009, ông và bà T cùng gia đình bà N, ông T9 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 55.000m^2 đất tọa lạc tại phường A, thành phố V cho ông. Theo ba bên thỏa thuận thống nhất thì bà T đồng ý giao quyền mua bán 55.000m^2 đất của vợ chồng ông T9, bà N sang cho ông và ông sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền 6.500.000.000đ cho gia đình ông T9, bà N, đồng thời các bên có cam kết sau khi hoàn thành xong các thủ tục cấp GCN QSDĐ thì phải có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông. Việc thỏa thuận này có sự chứng kiến của ông Phan Đăng H7, bà Phan Thị N3, và các con của ông T9, bà N.

Ngày 28/4/2009, để hoàn tất thủ tục cấp GCN QSDĐ, hai bên thỏa thuận: Ông T9, bà N đứng tên diện tích 29.000m^2, bà Nguyễn Thị N1 (con gái ông T9, bà N) đứng tên diện tích 26.000m^2.

Ngày 11/6/2009, do bà N, ông T9 có nhu cầu lấy tiền trước để chia cho các con nên ông đã thanh toán toàn bộ số tiền 6.500.000.000đ còn lại cho ông T9, bà N dưới sự chứng kiến của các con ông T9 là ông Nguyễn Văn T11, ông Châu Thái T8, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn H1; và các ông Phạm Xuân Đ2, ông Phan Đăng H7, bà Phan Thị N3. Khi giao tiền có viết giấy nhận tiền bằng tay do bà Nguyễn Thị N1 là người trực tiếp viết, đồng thời có chữ ký của ông T9, bà N và những người trên. Cùng ngày, hai bên lập biên bản bàn giao nhà đất cùng toàn bộ giấy tờ và ông T9, bà N, bà N1 ra Phòng C5, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập Hợp đồng ủy quyền số 390, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD được Phòng C5, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 11/6/2009, giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và ông Nguyễn Thanh G và Hợp đồng ủy quyền số 388, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD được Phòng C5, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 11/6/2009, giữa bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Thanh G. Nội dung ủy quyền: Ông được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến phần diện tích đất nói trên. Ngoài ra, ông còn phải trực tiếp đứng ra giải quyết mọi tranh chấp đất giữa ông T9, bà N với ông Hồ Văn T12 vào năm 2010 và tranh chấp đất giữa ông T9, bà N với ông Nguyễn Hồng H8, bà Nguyễn Thị Lan P2 vào năm 2012.

Đến năm 2013, một phần diện tích đất nói trên đã được cấp GCN QSDĐ, cụ thể GCN QSDĐ số BN 648733 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013 (diện tích 8.534,3m^2); GCN QSDĐ số BN 648734 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013 (diện tích 8.435,4m^2); GCN QSDĐ số BN 644443 đứng tên bà Nguyễn Thị N1 được UBND thành phố V cấp ngày 13/8/2013 (diện tích 23.843,8m^2).

Căn cứ vào phạm vi của Hợp đồng ủy quyền số 390, Hợp đồng ủy quyền số 388, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD được Phòng C5, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 11/6/2009, ông đã ký Hợp đồng tặng cho các con là Nguyễn Võ Vương L1 và Nguyễn Võ Vương L toàn bộ các thửa đất trên. Quá trình từ năm 2009 đến nay ông cùng gia đình là người trực tiếp sinh sống ổn định và quản lý toàn bộ diện tích đất nói trên.

Ông xác định bà T đã chính thức chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng với ông T9, bà N và giao lại quyền mua bán 55.000m^2 đất cho ông. Ông đã thanh toán lại cho bà T toàn bộ số tiền mặt 2.900.000.000đ cho bà T (không làm giấy tờ) trước ngày 07/4/2009 và đã bàn giao đủ số tiền 6.500.000.000đ cho ông T9, bà N theo giấy nhận tiền ngày 11/6/2009. Đồng thời, gia đình ông T9, bà N đã lập biên bản bàn giao đất và toàn bộ giấy tờ cho ông.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 19/5/2022 ông Nguyễn Thanh G yêu cầu như sau:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/4/2009 được ký kết giữa ông và ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận QSDĐ đối với diện tích 55.000m^2 cho ông và các con của ông, cụ thể như sau:

+ Công nhận cho bà Nguyễn Võ Vương L1 QSDĐ đối với diện tích 23.843,8m^2 thuộc thửa 93, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 664443.

+ Công nhận cho bà Nguyễn Võ Vương L QSDĐ đối với diện tích 8.534,3m^2 thuộc thửa 66, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648733 và diện tích 8.435,4m^2 thuộc thửa 16, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734;

+ Công nhận cho ông Nguyễn Thanh G QSDĐ phần diện tích còn lại 14.186,5m^2 còn lại thuộc một phần thửa 13, 14, 15, 16, 17, 18, tờ bản đồ 27 và một phần trong các thửa từ 152, 153, 154, 155, 156, 157, 15, tờ bản đồ 22 (cũ) tọa lạc tại phường A, thành phố V.

Nay, ông xác định toàn bộ phần đất tranh chấp có tổng diện tích 55.130,4m^2 gồm các thửa 383, 384, 385, 386, 387, 388, thửa 93, 66 tờ bản đồ 116 và các thửa 361, 347, 358 tờ bản đồ số 116 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 03/4/2024 và các trích lục bản đồ địa chính ngày 11/01/2023. Tại phiên tòa, ông yêu cầu đồng ý công nhận QSDĐ toàn bộ diện tích 40.843,6m^2 thuộc các thửa 383, 384, 385, 386, 387, 388, thửa 93, 66 tờ bản đồ 116 cho các con của ông hiện nay đang đứng tên. Và ông yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng phần diện tích 14.316,8m^2 đất (thuộc lô A, A2, B, C, C2, D), thuộc các thửa 361, 347, 358 tờ bản đồ số 116 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26/7/2024.

3.2. Bà Nguyễn Võ Vương L *và bà* Nguyễn Võ Vương L1 *trình bày:*

Ngày 06/9/2013, ông Nguyễn Thanh G có ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L toàn bộ diện tích đất 8.534,3m^2 thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số BN 648733 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013 và diện tích đất 8.435,4m^2 thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734 đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013. Cùng ngày, ông G cũng ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L1 toàn bộ diện tích đất 23.843,8m^2 thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số BN 644443 đứng tên bà Nguyễn Thị N1 được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013.

Ngày 21/11/2018 bà L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 66, tờ bản đồ 116 theo GCN QSDĐ số BN 648733 cho bà Trần Thị Khánh C1. Bà C1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận biến động tại trang IV của GCN QSDĐ.

Ngày 26/12/2018 bà L đã ký chuyển nhượng một phần diện tích trong thửa 16, tờ bản đồ 116 cho ông Nguyễn Võ Vương T5 và bà Nguyễn Võ Vương H4, gồm: các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Võ Vương L với bà

Nguyễn Võ Vương H4, ông Nguyễn Võ Vương T5, được Văn phòng C4, chứng thực ngày 26/12/2018.

Hiện nay, thửa đất trên đã được tách thành các thửa như sau:

- Thửa 383 (diện tích 511,4m^2), theo GCN QSDĐ số CP 931011 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019, đứng tên ông Nguyễn Võ Vương T5.

- Thửa 384 (diện tích 505,5m^2), theo GCN QSDĐ số CP 931012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019, đứng tên ông Nguyễn Võ Vương T5.

- Thửa 385 (diện tích 579,1m^2), theo GCN QSDĐ số CP 931013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019, đứng tên ông Nguyễn Võ Vương T5.

- Thửa 386 (diện tích 630,9m^2), theo GCN QSDĐ số CP 931014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019, đứng tên bà Nguyễn Võ Vương H4.

- Thửa 387 (diện tích 5.525,9m^2), theo GCN QSDĐ số CP 931010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019, đứng tên bà Nguyễn Võ Vương L.

- Thửa 388 (diện tích 682,6m^2), theo GCN QSDĐ số CP 931015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019, đứng tên bà Nguyễn Võ Vương H4.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/10/2023, bà Nguyễn Võ Vương L và bà Nguyễn Võ Vương L1 yêu cầu như sau:

- Bà Nguyễn Võ Vương L1 yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.843,8m^2 thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số BN 644443 cho bà Nguyễn Võ Vương L1.

- Bà Nguyễn Võ Vương L yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.534,3m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số BN 648733 và diện tích 8.435,4m^2 thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ đất số BN 648734 cho bà Nguyễn Võ Vương L. Tại phiên tòa, bà L ác nhận đồng ý các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Võ Vương H4, ông Nguyễn Võ Vương T5 và bà Trần Thị Khánh C1, đồng thời yêu cầu công nhận diện tích 5.525,9m^2 thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 116 (thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 116 cũ) theo GCN QSDĐ số CP 931010 cho bà L.

3.3. Bà Nguyễn Võ Vương H4 *và ông* Nguyễn Võ Vương T5 *trình bày:*

Bà H4 và ông T5 thống nhất với lời trình bày của bà L về Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Nguyễn Thanh G với bà Nguyễn Võ Vương L, về các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với bà H4, ông T5 cũng như về thông tin biến động và hiện trạng pháp lý đối với phần diện tích 8.435,4m^2 đất thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số BN 648734.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/10/2023 bà Nguyễn Võ Vương H4 và ông Nguyễn Võ Vương T5 yêu cầu như sau:

- Bà Nguyễn Võ Vương H4 yêu cầu Công nhận QSDĐ diện tích 630,9m^2 thuộc thửa số 386, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số CP 931014 và diện tích 682,6m^2 thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số CP931015 cho bà H4.

- Ông Nguyễn Võ Vương T5 yêu cầu Công nhận QSDĐ diện tích 511,4m^2 thuộc thửa số 383, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số CP 931011; diện tích 505,5m^2 thuộc thửa số 384, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số CP 931012 và diện tích 579,1m^2 thuộc thửa số 385, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số CP 931013 cho ông T5.

3.4. Bà Trần Thị Khánh C1 *và người đại diện ủy quyền trình bày:*

Bà C1 thống nhất với lời trình bày của bà L về Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Nguyễn Thanh G với bà Nguyễn Võ Vương L, về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với bà C1 đối với phần diện tích 8.534,3m^2 đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số BN 648733. Bà C1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận biến động tại trang IV của GCN QSDĐ số Bn 648733 nới trên.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/10/2023, bà Trần Thị Khánh C1 yêu cầu Công nhận QSDĐ diện tích 8.534,3m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 116 theo GCN QSDĐ số BN 648733 cho bà Trần Thị Khánh C1.

3.5. Ông Lê Quốc H6 *(chồng bà* Dương Thị T*) trình bày:*

Theo ông, toàn bộ số tiền bà T dùng để mua đất của ông T9, bà N đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/10/2007 là tài sản riêng của bà T. Ông H6 hoàn toàn không có đóng góp tiền bạc, tài chính và công sức vào giao dịch nói trên nên toàn bộ tài sản tranh chấp trong vụ án này là tài sản riêng của bà T. Ông cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp với bà T và các bên liên quan đối với tài sản tranh chấp trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.6. Ông Đàm Văn S *trình bày:*

Khoảng năm 2007 ông có hùn vốn cùng với bà Dương Thị T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường A, thành phố V với số tiền 1.000.000.000đ. Hai bên không lập văn bản thỏa thuận hùn vốn. Tuy nhiên, ngày 07/4/2009 ông đã thỏa thuận rút lại phần vốn góp và ông G đã thanh toán lại cho ông số tiền 1.300.000.000đ trước sự đồng ý của bà T. Việc ba bên thỏa thuận rút vốn có lập văn bản nhưng ông không còn giữ lại giấy tờ.

3.7. Ông Nguyễn Văn L3 *trình bày:*

Hợp đồng thỏa thuận bồi thường đất giữa ông T9, bà N và ông được ký kết năm 2009. Nội dung Văn bản thỏa thuận bồi thường đất là để làm đường vào dự

án của ông và ông D2 ở phía trong. Tuy nhiên, do dự án không thực hiện được nên giữa ông và ông G đã thỏa thuận giải quyết xong. Ông không yêu cầu gì đối với phần diện tích đất trước đây đã thỏa thuận bồi thường và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

3.8. Ông Nguyễn Hồng D2 *trình bày:*

Năm 2006, ông Nguyễn Hồng D2 và ông Nguyễn Văn L3 mua chung phần diện tích có chiều ngang 35m, chiều dài khoảng 200m nối từ hẻm P đến Rạch C, diện tích khoảng 7000m^2 của ông T9, bà N. Năm 2006 ông đã thi công nạo vét sình và bơm cát san lấp làm đường vào dự án, có ông H là con trai của ông T9, bà N là người làm công cho ông. Từ đó hình thành con đường nhựa hiện hữu và được UBND phường A1 cho đấu nối vào hẻm G đường P. Năm 2009 bà T và ông G mới nhận chuyển nhượng lại phần đất này của ông T9, bà N và có yêu cầu độc lập công nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần con đường mà ông và ông L3 đã mua.

Ngày 09/5/2009 để phục vụ cho quá trình làm thủ tục cấp GCN QSDĐ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập sơ đồ đo vẽ do ông T9, bà N, bà N1 chỉ ranh với tổng diện tích chỉ ranh lập biên bản đo đạc ranh giới đủ 55.000m^2 đã thể hiện không bao gồm phần đất ông đã mua.

Ngày 24/6/2013 tại biên bản xác minh do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác lập thể hiện "có 1 con đường, bề rộng 30m, chạy dài giáp bờ sông do gia đình ông T9, bà N bán lại cho ông D2, ông L3 bằng giấy tờ tay phần đất này gần 10 năm nay".

Năm 2018 ông D2 và ông L3 có lập văn bản thỏa thuận phân chia đất sau khi mở đường, trong đó mỗi người tương đương 2.045m^2.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 22/7/2024, ông Nguyễn Hồng D2 yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 3.500m^2 thuộc một phần các thửa 152-157, tờ bản đồ 22 tại phường A, thành phố V cho ông D2.

Tại cấp phúc thẩm, ông D2 yêu cầu đo đạc lại và nêu cụ thể yêu cầu độc lập như sau:

- Công nhận diện tích đất thuộc lô B và lô B, theo Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, là đường đi chung;

- Công nhận QSDĐ thuộc lô A3 và lô C3, theo Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, cho ông D2.

3.9. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V *trình bày:*

- Đối với GCN QSDĐ số BN 648734 được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013, thuộc thửa 16, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N:

Ngày 06/9/2013 ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà Nguyễn Võ Vương L, được Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu công chứng số 1142, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD, có kèm theo Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và ông Nguyễn Thanh G, được Phòng C7, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký công chứng ngày 11/6/2009.

Ngày 24/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ký xác nhận nội dung "Tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L". Theo Hợp đồng trên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V giải quyết thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003.

- Đối với GCN QSDĐ số BN 648733 được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013, thuộc thửa 66, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V đứng tên ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N:

Ngày 06/9/2013 ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà Nguyễn Võ Vương L, được Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 1142, quyển số 1.TP/CC-SCC/HĐGD, có kèm theo Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và ông Nguyễn Thanh G, được Phòng C7, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký công chứng ngày 11/6/2009.

Ngày 05/10/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ký xác nhận nội dung "Tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L". Theo Hợp đồng trên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V giải quyết thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003.

Ngày 21/11/2018 bà Nguyễn Võ Vương L lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Trần Thị Khánh C1, được Văn phòng C8, thành phố V công chứng, chứng thực. Ngày 22/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ký xác nhận nội dung "Chuyển nhượng cho bà Trần Thị Khánh C1". Theo Hợp đồng trên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V giải quyết thủ tục tặng cho QSDĐ là phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

- Đối với GCN QSDĐ số BN 644443 được UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013, thuộc thửa 93, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V đứng tên bà Nguyễn Thị N1.

Ngày 06/9/2013 ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà Nguyễn Võ Vương L1, được Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 1143, quyển số 1.TP/CC-SCC/HĐGD, có kèm theo Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Thanh G, được Phòng C7, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký công chứng ngày 11/6/2009.

Ngày 26/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ký xác nhận nội dung "Tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L1". Theo Hợp đồng trên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V giải quyết thủ tục tặng cho QSDĐ là phù hợp với quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003.

3.10. Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B *trình bày:*

Bà Nguyễn Võ Vương L sử dụng đất có GCN QSDĐ số BN 648734 do UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013 với diện tích 8.435,4m^2 thuộc thửa 16, tờ bản đồ 116 tọa lạc tại phường A, thành phố V.

Ngày 26/12/2018 bà Nguyễn Võ Vương L có đơn đề nghị tách thửa đất trên thành 06 thửa, đồng thời lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng C4, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 26/12/2018, theo đó 06 thửa được tách và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019 như sau:

- Thửa đất số 383, tờ bản đồ 116, diện tích 511,4m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Vương T5 theo GCN QSDĐ số CP 931011.

- Thửa đất số 384, tờ bản đồ 116, diện tích 505,5m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Vương T5 theo GCN QSDĐ số CP 931012.

- Thửa đất số 385, tờ bản đồ 116, diện tích 579,1m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Vương T5 theo GCN QSDĐ số CP 931013.

- Thửa đất số 386, tờ bản đồ 116, diện tích 630,9m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Võ Vương H4 theo GCN QSDĐ số CP 931014.

- Thửa đất số 387, tờ bản đồ 116, diện tích 5.525,9m^2, đất trồng cây lâu năm, theo GCN QSDĐ số CP 931010.

- Thửa đất số 388, tờ bản đồ 116, diện tích 682,6m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Võ Vương H4 theo GCN QSDĐ số CP 931015.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng và cấp các GCN QSDĐ số CP 931010; CP 931011; CP 931012; CP 931013; CP 931014; CP 931015 theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 75, 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Khoản 2 Điều 4 Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND tỉnh B.

3.11. Ngân hàng TMCP Đ3 *trình bày:*

Ngân hàng TMCP Đ3 – chi nhánh B hiện đang nhận thế chấp các GCN QSDĐ số CP 931011; CP 931013; CP 931014; CP 931015 để đảm bảo cho các khoản vay của khách hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/6980557/HĐBĐ ngày 03/3/2023 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Võ Vương T5 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/15929806/HĐBĐ ngày 03/3/2023 được ký kết giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Võ Vương H4.

Ông Nguyễn Võ Vương T5 và bà Nguyễn Võ Vương H4 đã nhận chuyển nhượng các thửa đất nói trên trước thời điểm thế chấp. Các Hợp đồng thế chấp được công chứng chứng thực, đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định. Trong quá trình thẩm định thực tế tài sản, bên thế chấp cam kết không có tranh chấp, phía Ngân hàng cũng không nhận được các thông tin tranh chấp từ các cơ quan có thẩm quyền; giao dịch giữa Ngân hàng và ông T5, bà H4 được thực hiện đúng

theo quy định của pháp luật. Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T đối với bà Lại Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh G.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Võ Vương T5; bà Nguyễn Võ Vương H4, bà Nguyễn Võ Vương L, bà Nguyễn Võ Vương L1, bà Trần Thị Khánh C1.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và ông Nguyễn Thanh G, bà Dương Thị T có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho ông Nguyễn Thanh G được quyền sử dụng đất có tổng diện tích 14.316,8 m2 thuộc ký hiệu lô A, A2, B, C, C2, D theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26/7/2024.

- Công nhận các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Võ Vương L, bà Nguyễn Võ Vương L1.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và bà Trần Thị Khánh C1.

- Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và bà Nguyễn Võ Vương H4.

- Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 được ký kết giữa bà bà Nguyễn Võ Vương L và ông Nguyễn Võ Vương T5.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa 383 (diện tích 511,4m^2), theo GCNQSDĐ số CP 931011 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho ông Nguyễn Võ Vương T5.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa 384 (diện tích 505,5m^2), theo GCNQSDĐ số CP 931012 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho ông Nguyễn Võ Vương T5.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa 385 (diện tích 579,1m^2), theo GCNQSDĐ số CP 931013 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho ông Nguyễn Võ Vương T5.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa 386 (diện tích 630,9m^2), theo GCNQSDĐ số CP 931014 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho bà Nguyễn Võ Vương H4.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa 387 (diện tích 5.525,9m^2), theo GCNQSDĐ số CP 931010 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho bà Nguyễn Võ Vương L.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa 388 (diện tích 682,6m^2), theo GCNQSDĐ số CP 931015 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho bà Nguyễn Võ Vương H4.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.843,8m^2 thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 116 theo giấy chứng nhận QSD đất số BN 644443 cho bà Nguyễn Võ Vương L1.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.534,3m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 116 theo giấy chứng nhận QSD đất số BN 648733 cho bà Trần Thị Khánh C1.

- Buộc ông G có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T số tiền 62.893.150.000đ (Sáu mươi hai tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

5. Nội dung kháng cáo:

5.1. Nguyên đơn bà Dương Thị T*:*

Kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét kỹ lưỡng, đánh giá toàn diện tính xác thực của tài liệu, chứng cứ đối với việc giao nhận tiền giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N với ông Nguyễn Thanh G, cũng như giữa ông T9, bà N với nguyên đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh G, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của các ông bà Nguyễn Võ Vương T5, Nguyễn Võ Vương H4, Nguyễn Võ Vương L, Nguyễn Võ Vương L1 và Trần Thị Khánh C1.

5.2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H*:*

Kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa nhận định đầy đủ và chính xác về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bị đơn và ông Nguyễn Thanh G. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh G, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của các ông bà Nguyễn Võ Vương T5, Nguyễn Võ Vương H4, Nguyễn Võ Vương L, Nguyễn Võ Vương L1 và Trần Thị Khánh C1.

5.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hồng D2*:* Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại, với lý do cấp sơ thẩm đánh giá các tình tiết, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa khách quan, chưa phù hợp và có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

5.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thanh G*:*

Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không buộc ông G trả cho bà T số tiền 62.893.150.000 đồng, buộc bà T trả cho ông G số tiền 9.316.000.000 đồng và 20.000 USD kèm theo lãi suất theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng nghị:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu kháng nghị phúc thẩm, theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, để giải quyết lại, vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

8. Kiểm sát viên – Đại diện cho Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho 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 vụ án: Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Nguyễn Văn H; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh G; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D2 và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Sửa một phần Bản án số 81/2024/DS-ST ngày 29/72024 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thục . Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh G; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Võ Vương T5, bà Nguyễn Võ Vương H4, bà Nguyễn Võ Vương L, bà Nguyễn Võ Vương L1 và bà Trần Thị Khánh C1:

Công nhận hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký cùng ngày 06/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Võ Vương L1 đối với thửa đất số 93 và thửa 16, tờ bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN644443 và BN648734.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Võ Vương L đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN648733.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L và bà Trần Thị Khánh C1 đối với thửa đất số 66, tờ

bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN648734.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L và Nguyễn Võ Vương H4 đối với diện tích 630,9m2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN648734.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L và Nguyễn Võ Vương H4 đối với diện tích 682,6m2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN648734.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L và Nguyễn Võ Vương H4 đối với diện tích 579,1m2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN648734.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L và Nguyễn Võ Vương H4 đối với diện tích 511,4m2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN648734.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 giữa bà Nguyễn Võ Vương L và Nguyễn Võ Vương H4 đối với diện tích 505,5m2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN648734.

Hủy phần bản án sơ thẩm còn lại đối với việc giải quyết một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh G về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng 14.316,8m2 thuộc thửa 361, 347, 358, cùng tờ bản đồ 116, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Thanh G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Dương Thị T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thanh G, ông Nguyễn Hồng D2 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 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.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương

sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của cáo của bà Dương Thị T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thanh G, ông Nguyễn Hồng D2 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu thì thấy:

[2.1] Xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị T và ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N lập ngày 26/10/2007:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T9 và bà Lại Thị N là chủ sử dụng diện tích đất 55.000m^2 tọa lạc tại đường P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 26/10/2007, ông T9, bà N và bà Thục L4 "Giấy đặt cọc tiền mua bán đất" về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 55.000m^2 tại phường A, thành phố V với giá chuyển nhượng là 9.500.000.000 đồng. Theo xác nhận của bà T, ông H, ông T9, bà N, ông G thì tính đến trước ngày 07/4/2009, bà T đã trả cho ông T9, bà N tổng số tiền là 2.900.000.000 đồng.

Đến ngày 07/4/2009, ông T9, bà N và ông G ký hợp đồng chuyển nhượng đất thể hiện: Bên chuyển nhượng – ông T9, bà N và bên nhận chuyển nhượng – ông G, cùng sự xác nhận của bà Dương Thị T; có thể hiện nội dung: "1. Cùng thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 55.000m^2 tại trục đường P, phường A, thuộc tờ bản đồ số 27 từ thửa 13 đến thửa 18, tờ 22 từ thửa 152 đến 157"; 2. Hai bên cùng cam kết: "Ngày 26/10/2007 bà N và bà T có làm giấy đặt cọc tiền mua bán 5,5 héc ta này với số tiền 9.500.000.000đ, đã trả 2.900.000.000đ; nay số tiền còn lại bà T cùng với vợ chồng ông T9, bà N đồng ý chuyển nhượng việc mua bán này cho ông G tiếp tục mua bán tiếp hợp đồng trên". Tại Hợp đồng chuyển nhượng nói trên, phần bên mua có chữ ký xác nhận của bà Dương Thị T, phần người làm chứng có chữ ký xác nhận của bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Văn H1 là các con của ông T9, bà N.

Như vậy, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2009 thì bà T đã đồng ý cùng với bà N, ông T9 ký kết chuyển nhượng 55.000m^2 đất tại phường A (diện tích đất bà T đã thanh toán 2.900.000.000đ trước đó cho ông T9, bà N) cho ông G. Số tiền 2.900.000.000đ nói trên, bà T đồng ý dùng để thanh toán nghĩa vụ của ông G cho ông T9, bà N. Đồng thời, theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2009, các bên cũng thỏa thuận ông G chỉ có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông T9, bà N số tiền 6.500.000.000đ. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông T9, bà N, ông G và bà T, phù hợp với quy định tại Điều 309, Điều 315 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về chuyển giao quyền, nghĩa vụ dân sự. Ngoài ra, trước khi các bên ký vào hợp đồng ngày 07/4/2009, bà T và ông G không có bất kỳ văn bản nào thỏa thuận cùng mua chung diện tích đất của ông T9, bà N. Từ đó, có cơ sở để xác định, kể từ ngày 07/4/2009, quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2007 giữa bà T và ông T9, bà N đã kết thúc; thay thế vào đó là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T9, bà N và ông G.

Bà T cho rằng sau thỏa thuận ngày 07/4/2009, bà T và ông T9, bà N đã thỏa thuận lại về việc bà T sẽ tiếp tục nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 55.000m^2 nói trên, trực tiếp trả số tiền còn lại cũng như không chuyển giao quyền, nghĩa vụ cho ông G như đã thỏa thuận vào ngày 07/4/2009 nữa. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giữa bà T và ông T9, bà N có ký kết lại giao dịch chuyển nhượng đối với diện tích 55.000m^2 tại trục đường P, phường A, thuộc tờ bản đồ số 27 từ thửa 13 đến thửa 18, tờ 22 từ thửa 152 đến 157 sau ngày 07/4/2009.

Tại cấp sơ thẩm, bà T cung cấp chứng cứ là giấy biên nhận tiền ngày 30/5/2009 để nhằm chứng minh việc bà T đã thanh toán cho ông T9, bà N số tiền 6.500.000.000đ; ông Nguyễn Văn H là con ông T9, bà N cũng cho rằng chính ông là người nhận số tiền này của bà T. Tuy nhiên, giấy biên nhận tiền ngày 30/5/2009 hoàn toàn mâu thuẫn với lời trình bày của chính bà T tại đơn khởi kiện đề ngày 25/6/2021 và các đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/7/2021, ngày 18/12/2021: *"Năm 2013, bà* T *tiếp tục trả hết số tiền còn lại 6.500.000.000 đồng"*; mâu thuẫn với lời trình bày của bà T trong quá trình Công an tỉnh B giải quyết đơn tốc cáo của bà T và đơn tố giác của các ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Thanh H2 (con ông T9, bà N) đối với ông Nguyễn Thanh G: "*... từ đó ông* G *mới có tiền để giao đủ 6,5 tỷ đồng cho gia đình bà* N*"*; đồng thời mâu thuẫn với lời trình bày của các đương sự trong vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền đã được giải quyết bằng Quyết định giám đốc thẩm số 05/2021/DS-GĐT ngày 22/3/2021, cụ thể ông Nguyễn Văn H khai *"Ngay sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông* G *đã thanh toán cho ông* T9*, bà* N *số tiền 6.500.000.000 đồng",* tại bản tự khai ngày 19/7/2012 bà T khai *"Tôi còn thiếu của bà* N *ông* T9 *6.5 tỷ nữa và tôi đã nhờ anh* G *đứng ra trả nợ số tiền",* tại biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2017 người đại diện theo ủy quyền của bà T khai *"Ông* G *là người đứng ra trả hộ số tiền còn lại 6.500.000.000đ cho ông* T9*, bà* N *thay cho bà* T*"*. Như vậy, giấy biên nhận tiền ngày 30/5/2009 mà bà T nộp không có giá trị chứng minh bà T đã giao cho ông T9, bà N 6.500.000.000đ để thanh toán tiền chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 55.000m^2 tại phường A, thành phố V.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng QSDĐ được ký ngày 26/10/2007 giữa ông T9, bà N và bà T đối với diện tích đất 55.000m^2 tại phường A, thành phố V, để từ đó công nhận cho bà T QSDĐ diện tích 55.000m^2 tại trục đường P, phường A, thuộc tờ bản đồ số 27, từ thửa 13 đến thửa 18 và tờ bản đồ số 22, từ thửa 152 đến thửa 157 là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà T về nội dung xét xử này của Bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án này, bà T không khởi kiện ông G về số tiền đặt cọc 2.900.000.000 đồng mà bà T đã đồng ý dùng để thanh toán cho nghĩa vụ của ông G đối với ông T9, bà N trong Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009. Ông G thì cho rằng ông đã thanh toán toàn bộ số tiền 2.900.000.000

đồng cho bà T, nhưng do bà T không có yêu cầu nên ông G không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Bà T không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh giữa bà T và ông G có thỏa thuận cùng chung nhận chuyển nhượng đất của ông T9, bà N hay có thỏa thuận tỷ lệ được phân chia trong diện tích đất mà ông G đã nhận chuyển nhượng từ ông T9, bà N. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông G phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T số tiền 2.900.000.000đ tương đương giá trị QSDĐ của 17.090 m^2, tương ứng số tiền theo kết quả định giá là 62.893.150.000 đồng là không có căn cứ, vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà T. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G, hủy nội dung này của Bản án sơ thẩm. Trường hợp, bà T xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì được quyền khởi kiện ông G về số tiền cọc 2.900.000.000 đồng mà bà T đồng ý dùng để thanh toán nghĩa vụ của ông G cho ông T9, bà N trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009 bằng vụ án khác.

[2.2] Xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N lập ngày 07/4/2009:

Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009 thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất từ 13 đến 18, tờ bản đồ số 27 và các thửa đất từ 152 đến 157, tờ bản đồ số 22 có diện tích 55.000m^2 tại phường A, thành phố V với giá 9.500.000.000đ (Chín tỷ năm trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, ông T9, bà N đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, trong đó có số tiền 2.900.000.000đ mà bà T đồng ý dùng để thanh toán nghĩa vụ của ông G cho ông T9, bà N trong Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009 và số tiền 6.500.000.000đ do ông G giao theo thỏa thuận giữa ông G với ông T9, bà N. Việc ông G giao cho ông T9, bà N số tiền 6.500.000.000đ còn lại trong hợp đồng ngày 07/4/2009 được thể hiện tại "Giấy nhận tiền" ngày 11/6/2009 phù hợp với nội dung Biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2016, ngày 15/8/2017 của ông Nguyễn Văn H – con trai của ông T9, bà N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N, bà Nguyễn Thị N1 (con gái của ông T9, bà N), Biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2017 của bà Đinh Thị Thanh T13 – người đại diện theo ủy quyền của bà T trong vụ án tranh chấp Hợp đồng ủy quyền đã được giải quyết bằng Quyết định giám đốc thẩm số 05/2021/QĐ-GĐT ngày 22/3/2021; Biên bản ghi lời khai ngày 15/11/2013 của bà Lại Thị N trong quá trình giải quyết đơn tố giác tội phạm của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B; Bản tự khai ngày 09/11/2023 của người làm chứng là ông Phan Đăng H7 trong vụ án này.

Ngày 11/6/2009, ông T9, bà N bàn giao nhà, đất cho ông Giám quản L5 và sử dụng; việc giao nhận nhà đất đã được ông T9, bà N và ông G lập "Biên bản giao nhận nhà, đất" có xác nhận của ông T9, bà N và các con là bà N1, ông H1, đồng thời phù hợp với nội dung lời khai của người làm chứng ông Phạm Xuân Đ2 theo Bản tự khai ngày 24/11/2023 và ông Phan Đăng H7 theo Bản tự khai ngày 09/11/2023. Sau khi được bàn giao đất thì ông G đã tiến hành san lấp, xây

dựng nhà để ở, làm xưởng gỗ từ năm 2010 cho đến nay vẫn đang trực tiếp quản lý và sử dụng.

Tại thời điểm ông G nhận chuyển nhượng 55.000m^2 đất của ông T9, bà N thì toàn bộ diện tích đất này chưa được cấp GCN QSDĐ, nên ngày 11/6/2009 ông T9, bà N và bà Nguyễn Thị N1 (con của ông T9, bà N) lập Hợp đồng ủy quyền số 388 và Hợp đồng ủy quyền số 390, theo đó ủy quyền cho ông G liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp GCN QSDĐ và khi GCN QSDĐ đứng tên ông T9, bà N và bà N1 thì ông G *"có quyền cho thuê, tặng cho, góp vốn, thế chấp, chuyển nhượng"* đối với diện tích đất nêu trên. Các Hợp đồng ủy quyền này được lập và công chứng tại Phòng C5 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do đó, có cơ sở xác định ý chí của ông T9, bà N và chị N1 ủy quyền cho ông G được quyền *"cho thuê, tặng cho, góp vốn, thế chấp, chuyển nhượng"* đối với diện tích 55.000m² chính là để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2009 giữa hai bên.

Ngày 15/8/2013 ông T9, bà N và bà N1 đã được cấp GCN QSDĐ, với tổng diện tích là 40.813,5m² (trong đó ông T9, bà N đứng tên đối với diện tích đất 8.534,3m² thuộc thửa số 66 và 8.435,4m² thuộc thửa 16; bà N1 đứng tên diện tích đất 23.843,8m² thuộc thửa số 93); ông G đã căn cứ vào nội dung của Hợp đồng ủy quyền ngày 11/6/2009, để ký Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho các con là bà Nguyễn Võ Vương L1 và bà Nguyễn Võ Vương L là trong phạm vi nội dung đã được ủy quyền.

Quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa ông T9, bà N với ông G, tại biên bản đối chất ngày 04/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, chính bà T9, ông N khẳng định không tranh chấp, không khởi kiện ông G về việc mua bán đất tại phường A, thành phố V. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cũng xác định ông T9, bà N không còn quyền và lợi ích hợp pháp đối với khu đất mà ông T9, bà N đã chuyển nhượng cho bà T, ông G.

Như vậy, có căn cứ để xác định bên nhận chuyển nhượng – ông G đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và bên chuyển nhượng – ông T9, bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao đất; giữa ông G, ông T9, bà N không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2009. Do đó, căn cứ Điều 122, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2009 giữa bên chuyển nhượng – ông T9, bà N và bên nhận chuyển nhượng – ông G có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông G là có cơ sở; yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T về việc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu này của ông G là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Về việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc phường A, thành phố V:

Căn cứ các sơ đồ vị trí ngày 03/4/2024, ngày 26/7/2024, các trích lục bản đồ địa chính ngày 11/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V; Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B và xác nhận của các đương sự thì Hội đồng xét xửu xác định phần đất tranh chấp có tổng diện tích 55.130,4m^2, trong đó:

[2.3.1] Đối với phần đất tranh chấp đã được cấp GCN QSDĐ có tổng diện tích là 40.813,5m^2:

- Ngày 15/8/2013, UBND thành phố V cấp GCN QSDĐ số BN 648733 cho ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N đối với diện tích 8.534,3m² đất thửa số 66, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V. Ngày 06/9/2013, ông T9 và bà N (thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông G) tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1142, quyển số 01 được Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký công chứng. Ngày 05/10/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ký xác nhận nội dung: Tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L. Ngày 21/11/2018, bà Nguyễn Võ Vương L và bà Trần Thị Khánh C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1133, quyển số 01 được Văn phòng C8, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký công chứng. Ngày 22/11/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V ký xác nhận nội dung: Chuyển nhượng cho bà Trần Thị Khánh C1. Hội đồng xét xử xét thấy: Thời hiệu để xem xét hợp đồng ủy quyền giữa ông T9, bà N và ông G đã hết; các bên trong hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 8.534,3m² thửa số 66, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V không có tranh chấp; thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động phù hợp với quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003, Điều 188 Luật Đất đai 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Khánh C1, công nhận cho bà C1 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 8.534,3m² thửa số 66, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V theo GCN QSDĐ số BN 648733 do UBND thành phố V cấp ngày 15/8/2013 là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T về việc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất 8.534,3m² thửa số 66, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V.

- Ngày 15/8/2013, UBND thành phố V cấp GCN QSDĐ số BN 648734 cho ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N đối với diện tích 8.435,4m² đất thửa số 16, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V. Ngày 06/9/2013, ông T9 và bà N (thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông G) tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1144, quyển số 01 được Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký công chứng. Ngày 24/9/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ký xác nhận nội dung: Tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L. Ngày 26/12/2018, bà L ký chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa 16, tờ bản đồ số 116 cho ông Nguyễn Võ Vương T5, bà Nguyễn Võ Vương H4 được Văn phòng C4, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký công chứng và ngày 15/01/2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp các GCN QSDĐ, cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 383, tờ bản đồ 116, diện tích 511,4m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Vương T5 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1532, quyển số 01; được cấp GCN QSDĐ số CP 931011;

+ Thửa đất số 384, tờ bản đồ 116, diện tích 505,5m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Vương T5 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1531, quyển số 01; được cấp GCN QSDĐ số CP 931012;

+ Thửa đất số 385, tờ bản đồ 116, diện tích 579,1m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Vương T5 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1530, quyển số 01; được cấp GCN QSDĐ số CP 931013;

+ Thửa đất số 386, tờ bản đồ 116, diện tích 630,9m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Võ Vương H4 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1528, quyển số 01; được cấp GCN QSDĐ số CP 931014;

+ Thửa đất số 388, tờ bản đồ 116, diện tích 682,6m^2, đất trồng cây lâu năm, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Võ Vương H4 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1529, quyển số 01; được cấp GCN QSDĐ số CP 931015;

+ Phần còn lại thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ 116, diện tích 5.525,9m^2, đất trồng cây lâu năm, được cấp GCN QSDĐ số CP 931010 đứng tên bà Nguyễn Võ Vương L.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thời hiệu để xem xét hợp đồng ủy quyền giữa ông T9, bà N và ông G đã hết; các bên trong hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 8.435,4m² thửa số 16, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V không có tranh chấp; thủ tục tách thửa, cấp GCN QSDĐ đảm bảo đúng quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 75, 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Võ Vương L, công nhận cho bà L được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 5.525,9m² thuộc thửa số 387, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Võ Vương T5, công nhận cho ông T5 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 511,4m² thuộc thửa số 383, diện tích 505,5m^2 thuộc thửa 384 và diện tích đất 579,1m^2 thuộc thửa số 385, tờ bản đồ số 116, tại phường A, thành phố V; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Võ Vương H4, công nhận cho bà H4 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 630,9m² thuộc thửa số 386 và diện tích đất 682,6m^2 thuộc thửa số 388, tờ bản đồ 116 tại phường A, thành phố V là có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T về việc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho bà T được quyền sử dụng hợp pháp tổng diện tích đất 8.435,4m² thuộc các thửa đất 383, 384, 385, 386, 387 và 388, tờ bản đồ số 116 tại phường A, thành phố V.

- Ngày 15/8/2013, UBND thành phố V cấp GCN QSDĐ số BN 644443 cho bà Nguyễn Thị N1 đối với diện tích đất 23.843,8m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V. Ngày 06/9/2013, bà N1

(thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông G) tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1143, quyển số 01 được Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký công chứng. Ngày 26/9/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ký xác nhận nội dung: Tặng cho bà Nguyễn Võ Vương L1. Hội đồng xét xử xét thấy: Thời hiệu để xem xét hợp đồng ủy quyền giữa bà N1 và ông G đã hết; các bên trong hợp đồng tặng cho đối với diện tích đất 23.843,8m² nói trên không có tranh chấp; thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động đảm bảo đúng quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Võ Vương L1, công nhận cho bà L1 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 23.843,8m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V là có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T về việc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho bà T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 23.843,8m² thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V.

[2.3.2] Đối với phần đất tranh chấp chưa được cấp GCN QSDĐ có tổng diện tích là 15.481,6m^2 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập:

- Đối với phần đất ký hiệu lô A diện tích 4.900m^2 có tọa độ (1-2-3-4-5-6-7-46-45-11-12-13-14-1) và lô C có diện tích 1.276,3m^2 có tọa độ (49-48-20-21-17-49) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, thì thấy: Thửa số 361, tờ bản đồ số 116 chưa được cấp GCN QSDĐ, không nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý, nằm trong diện tích đất ông T9, bà N đã chuyển nhượng cho ông G theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009. Ông Nguyễn Hồng D2 cho rằng trong lô A, C có phần diện tích đất mà ông D2 và ông L1 cùng nhận chuyển nhượng từ ông T9, bà N và đã thỏa thuận phân chia cho ông L1. Hiện nay, ông L1 xác định đã thỏa thuận bàn giao lại cho ông G, không tranh chấp với ông G, không kháng cáo bản án sơ thẩm đã công nhận cho ông G. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông G, công nhận cho ông G được quyền sử dụng hợp pháp phần đất ký hiệu lô A diện tích 4.900m^2 có tọa độ (1-2-3-4-5-6-7-46-45-11-12-13-14-1) và lô C có diện tích 1.276,3m^2 có tọa độ (49-48-20-21-17-49) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B là hoàn toàn có cơ sở và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hồng D2. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Thục .

- Đối với phần đất ký hiệu lô A2 diện tích 47,5m^2 có tọa độ (10-47-8-9-10) và lô C4 có diện tích 74,8m^2 có tọa độ (16-19-50-16) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, thì thấy: Thửa số 361, tờ bản đồ số 116 chưa được cấp GCN QSDĐ, không nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước

quản lý, nằm trong diện tích đất ông T9, bà N đã chuyển nhượng cho ông G theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông G, công nhận cho ông G được quyền sử dụng hợp pháp phần đất ký hiệu lô A2 diện tích 47,5m^2 có tọa độ (10-47-8-9-10) và lô C4 có diện tích 74,8m^2 có tọa độ (16-19-50-16) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B là hoàn toàn có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Thục .

- Đối với phần đất ký hiệu lô C2 diện tích 1.255,2m^2 có tọa độ (23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-22-23) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, thì thấy: Thửa 361, tờ bản đồ số 116 chưa được cấp GCN QSDĐ, không nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý, nằm trong diện tích đất ông T9, bà N đã chuyển nhượng cho ông G theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009. Trên đất này, ông G đã xây dựng công trình kiến trúc (nhà) để ở; không có tranh chấp về ranh giới với thửa số 91. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông G, công nhận cho ông G được quyền sử dụng hợp pháp phần đất ký hiệu C2 diện tích 1.255,2m^2 có tọa độ có tọa độ (23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-22-23) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B là hoàn toàn có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Thục .

+ Đối với phần đất ký hiệu lô C1 diện tích 839,8m^2 có tọa độ (17-21-22-37-36-38-39-40-17) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 và phần đất ký hiệu lô A1 diện tích 137,4m^2 có tọa độ (9-8-42-43-44-9) thuộc một phần thửa 62+361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, thì thấy: Thửa 62+361, tờ bản đồ số 116 chưa được cấp GCN QSDĐ, nằm trong diện tích đất ông T9, bà N đã chuyển nhượng cho ông G theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009. Đồng thời, phần đất ký hiệu lô C1 và A1 nằm trong ranh giới đất thu hồi 256.681m^2 tại Quyết định thu hồi đất số 120/QĐ.UBT ngày 18/01/1993 của UBND tỉnh B để giao cho Công ty TNHH B1 và chợ P3. Đến thời điểm hiện nay, ông G vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định (có nhà ở và xưởng gỗ), nhưng các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (UBND phường A1, UBND thành phố V và UBND tỉnh B) không có văn bản xử phạt ông G về lấn chiếm đất đai. Do đó, ông G được tiếp tục sử dụng và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất đối với phần đất ký hiệu lô C1 và A1, cho đến khi Nhà nước tiến hành triển khai việc thực hiện Quyết định thu hồi đất số 120/QĐ.UBT ngày 18/01/1993 trên

thực tế. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Thục .

+ Đối với phần đất ký hiệu lô B diện tích 1.947m^2 có tọa độ (5-15-16-50-49-17-18-8-47-46-7-6-5) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116; phần đất ký hiệu lô A3 diện tích 974,4m^2, có tọa độ (45-46-47-10-45) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 và phần đất ký hiệu lô C3 diện tích 1.240,5m^2 có tọa độ (50-19-48-49-50) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, thì thấy:

Trước phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Hồng D2 không yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận QSDĐ hợp pháp đối với phần đất ký hiệu lô B, A3, C3 vì cho rằng thời điểm đó bà Dương Thị T không tranh chấp, ông Nguyễn Thanh G có đơn đề ngày 19/6/2024 gửi Tòa án với nội dung xin rút yêu cầu độc lập đối với phần đất ký hiệu lô B, A3, C3 nói trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh G không đồng ý rút yêu cầu độc lập, do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Nguyễn Hồng D2 đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm tạm ngừng phiên tòa để ông D2 cung cấp thêm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Sau đó, tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 22/7/2024, ông Nguyễn Hồng D2 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 3.500m^2 thuộc một phần các thửa từ 152 đến 157 (mới là 361), tờ bản đồ 22 (mới 116), phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Hồng D2. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông D2 yêu cầu đo đạc lại phần đất mà ông tranh chấp và nêu cụ thể yêu cầu độc lập của mình như sau: Công nhận phần đất ký hiệu lô B là đường đi chung và Công nhận QSDĐ hợp pháp đối với phần đất ký hiệu lô A3 và C3 cho ông D2.

Xét thấy, ông Nguyễn Hồng D2 cung cấp cho Tòa án bản phô tô "Văn bản thỏa thuận về việc bồi thường quyền sử dụng đất để làm đường" đề ngày 17/7/2006 và bản chính "Văn bản thỏa thuận về việc bồi thường quyền sử dụng đất để làm đường" không đề ngày tháng năm để chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm đường giữa ông Nguyễn Hồng D2, ông Nguyễn Văn L3 với ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N vào năm 2006. Ông Nguyễn Văn H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lại Thị N cũng thừa nhận vào năm 2006 giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N với ông Nguyễn Hồng D2, ông Nguyễn Văn L3 có thỏa thuận về việc ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N bỏ ra một phần diện tích đất để ông Nguyễn Hồng D2, ông Nguyễn Văn L3 làm đường đi từ dự án của ông D2, ông L3 ra đường giao thông; vợ chồng ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N đã nhận của ông D2, ông L3 số tiền 420.000.000đ để ông D2, ông L3 được đi qua một phần đất của gia đình ông T9, bà N. Hiện trạng thực tế đã hình thành con đường nhựa đi ngang qua thửa đất (cụ thể là phần đất của lô B). Nội dung bản phô tô "Văn bản thỏa thuận về việc bồi thường quyền sử dụng đất để làm đường" đề ngày 17/7/2006 và bản chính "Văn bản thỏa thuận về việc bồi thường quyền sử dụng đất để làm đường" không đề ngày tháng năm do ông Nguyễn Hồng D2 cung cấp có sự tương tự nhau và phù hợp thực tế sử dụng đất,

phù hợp với nội dung của bản chính "Biên bản thỏa thuận phân chia đất" đề tháng 01/2018 giữa ông Nguyễn Hồng D2 và ông Nguyễn Văn L3 cũng như bản photo "Biên bản xác minh" làm việc ngày 24/6/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V. Biên bản làm việc này có chữ ký ông Nguyễn Thanh G, bà Phan Thị N3 (cán bộ địa chính phường A) và ông Nguyễn Thanh H3 (đại diện Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V) thể hiện nội dung: Thời điểm làm việc, trên phần đất ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và bà Nguyễn Thị N1 (ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh G) xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *"có 1 con đường bề rộng 30m, do gia đình ông* T9, *bà* N *bán lại cho ông* D2, *ông* L3 *bằng giấy tay phần diện tích đất này gần 10 năm nay. Lý do ông* D2, *ông* L3 *mua đất làm đường là để có lối đi vào đất hiện nay hai ông đang sử dụng bên kia bờ sông"*. Đồng thời, có sự thỏa thuận giữa ông G và ông L3 đối với phần diện tích đất mà ông D2 cho rằng đã phân chia cho ông L3 từ năm 2018. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng xác nhận khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N vào năm 2007 thì đã có con đường đất hiện hữu, sau này Nhà nước mới đổ nhựa. Bên cạnh đó, năm 2009 khi đo vẽ xin cấp GCN QSDĐ để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh G, gia đình ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và bà Nguyễn Thị N1 cũng không chỉ ranh phần diện tích đất có chiều rộng 35m nối từ đường vào khu đất dầu khí phường A đến rạch C. Bản thân ông Nguyễn Thanh G được ủy quyền làm thủ tục cấp GCN QSDĐ cũng không có ý kiến gì. Trên thực tế hiện nay phần đất có con đường nội bộ đổ nhựa có diện tích 1.947m^2 nối từ hẻm S đường P đi đường ra đường V đến rạch C. Ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Văn L3 cũng thừa nhận hai bên đã thỏa thuận xong về phần đất này; ông Nguyễn Văn L3 không còn quyền lợi gì đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và đã giao cho ông Nguyễn Thanh G được quyền sử dụng diện tích đất này. Việc ông Nguyễn Hồng D2 nhận chuyển nhượng đất hay thỏa thuận bồi hoàn khi đi qua bất động sản liền kề cũng cần phải giải quyết trong cùng một vụ án để xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng D2 để giải quyết trong cùng một vụ án là không triệt để và toàn diện; làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hồng D2. Bởi lẽ, trường hợp có căn cứ chứng minh việc ông D2, ông L3 nhận chuyển nhượng đất của ông T9, bà N để mở đường trước thời điểm ông G nhận chuyển nhượng đất của ông T9, bà N thì Tòa án phải chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D2 trong vụ án này, xác định tính có hiệu lực của giao dịch dân sự giữa ông L3, ông D2 và ông T9, bà N, đánh giá tính có hiệu lực của sự thỏa thuận phân chia đất giữa ông L3 và ông D2. Như vậy, chưa có căn cứ để xác định ông G được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất ký hiệu lô B, A3, C3 theo hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 07/4/2009. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận toàn bộ diện tích đất trên cho ông G và dành quyền khởi kiện cho ông D2 khởi kiện ông T9, bà N bằng vụ án khác là không phù hợp, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D2. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D2, một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu; hủy một phần Bản

án sơ thẩm đối với nội dung giải quyết công nhận cho ông G phần đất ký hiệu lô B diện tích 1.947m^2 có tọa độ (5-15-16-50-49-17-18-8-47-46-7-6-5) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116; phần đất ký hiệu lô A3 diện tích 974,4m^2, có tọa độ (45-46-47-10-45) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 và phần đất ký hiệu lô C3 diện tích 1.240,5m^2 có tọa độ (50-19-48-49-50) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết lại một phần giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/4/2007 giữa ông G và ông T9, bà N và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D2 và ông T9, bà N đối với phần đất ký hiệu lô B + lô A3 + lô C3 theo trình tự sơ thẩm.

+ Đối với phần đất ký hiệu lô B1 diện tích 187,6m^2 có tọa độ (8-18-17-40-39-41-42-8) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì thấy: Phần đất ký hiệu lô B1 hiện nay đã làm đường, các đương sự không tranh chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

+ Đối với phần đất ký hiệu lô D diện tích 2.601,1m^2 có tọa độ (1-2-3-4-5-6-7-8-9-1) thuộc thửa 358, 347 (cũ là 19+20), tờ bản đồ 116 (cũ là 27), phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, thì thấy:

Theo kết quả xác minh thì diện tích đất nói trên không có cá nhân nào kê khai đăng ký (Công văn số 1625/UBND-ĐC ngày 25/6/2024 của phường A, thành phố V) và không nằm trong phần diện tích đất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009 (chỉ chuyển nhượng các thửa từ 13 đến 18, tờ bản đồ 27). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Nguyễn Thanh G được quyền sử dụng hợp pháp dựa trên tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009 là không có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu sửa nội dung này của Bản án sơ thẩm.

Trường hợp ông G cho rằng phần đất ký hiệu lô D diện tích 2.601,1m^2 nói trên đã được ông Giám quản L5 sử dụng liên tục từ năm 2009 đến nay, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch và bà N, ông T9 không kê khai, sử dụng đất thì ông G được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thục hiện thủ tục đăng ký kê khai, xin cấp GCN QSDĐ theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H cung cấp 01 bản phô tô "Giấy cho đất" đề ngày 06/10/2012 để chứng minh ông T9, bà N đã cho con gái là bà Nguyễn Thị D diện tích 1.025m^2 đất thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 116, một phần thửa 66, 93 và cung cấp bản chính "Giấy bán đất" không đề ngày tháng năm giữa bà Nguyễn Thị D với bà Dương Thị Thục . Hội đồng xét xử phúc

thẩm xét thấy, năm 2009, ông T9, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông G. Do đó, ông T9, bà N không còn đất để cho con gái là bà Nguyễn Thị D. Đồng thời, các tài liệu do ông H cung cấp là giấy viết tay, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực; bà D không nhận đất, không sử dụng đất trên thực tế và cũng không có tranh chấp với ông T9, bà N, không có đơn thư tranh chấp về việc sử dụng đất của ông G. Vì vậy, nếu xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì bà T được quyền khởi kiện bà D bằng vụ án khác.

[4] Trong vụ án này, bà T không có yêu cầu về việc đã giao số tiền 6.500.000.000đ thể hiện tại Giấy biên nhận ngày 30/5/2009, nên được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá ở cấp sơ thẩm là 58.150.000đ (Năm mươi tám triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng). Bà T tự nguyện chịu toàn bộ. Bà T đã nộp xong.

Chi phí đo vẽ, thẩm định ở cấp phúc thẩm là 18.200.000đ (Mười tám triệu, hai trăm ngàn đồng). Ông D2 tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Dương Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, mức án phí phải nộp là 300.000 đồng.

Do yêu cầu độc lập được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, mức án phí phải nộp là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh G phải chịu án phí do một phần yêu câu độc lập của ông không được Tòa án chấp nhận, mức án phí phải nộp là 300.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Dương Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H phải chịu án phúc dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Ông H được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Do một phần yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Hồng D2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 308, Điều 309, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị T và ông Nguyễn Văn H;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh G;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D2;

Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu;

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Lại Thị N.

1.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của yêu cầu độc lập ông Nguyễn Võ Vương T5, bà Nguyễn Võ Vương H4, bà Nguyễn Võ Vương L, bà Nguyễn Võ Vương L1, bà Trần Thị Khánh C1 và một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh G; cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/4/2009 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Lại Thị N và ông Nguyễn Thanh G có hiệu lực pháp luật;

- Công nhận cho ông Nguyễn Thanh G được quyền sử dụng hợp pháp phần đất ký hiệu lô A diện tích 4.900m^2 có tọa độ (1-2-3-4-5-6-7-46-45-11-12-13-14-1) và lô C có diện tích 1.276,3m^2 có tọa độ (49-48-20-21-17-49) thuộc một phần thửa số 361, tờ bản đồ số 116 tại phường A, thành phố V thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

- Công nhận cho ông Nguyễn Thanh G được quyền sử dụng hợp pháp phần đất ký hiệu lô A2 diện tích 47,5m^2 có tọa độ (10-47-8-9-10) và lô C4 có diện tích 74,8m^2 có tọa độ (16-19-50-16) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

- Công nhận cho ông Nguyễn Thanh G được quyền sử dụng hợp pháp phần đất ký hiệu C2 tích 1.255,2m² có tọa độ (23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-

35-36-37-22-23) thuộc một phần thửa số 361, tờ bản đồ số 116 tại phường A, thành phố V thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

- Xác định cho ông Nguyễn Thanh G được tiếp tục sử dụng và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất đối với phần đất ký hiệu lô C1 diện tích 839,8m² có tọa độ (17-21-22-37-36-38-39-40-17) thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 116 và phần đất ký hiệu lô A1 diện tích 137,4m² có tọa độ (9-8-42-43-44-9) thuộc một phần thửa 62+361, tờ bản đồ số 116, tại phường A, thành phố V thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

- Công nhận các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Võ Vương L, bà Nguyễn Võ Vương L1 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và bà Trần Thị Khánh C1 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 được ký kết giữa bà bà Nguyễn Võ Vương L và ông Nguyễn Võ Vương T5 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Võ Vương L và bà Nguyễn Võ Vương H4 có hiệu lực pháp luật có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho bà Trần Thị Khánh C1 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 8.534,3m² thửa số 66, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành phố V; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 648733 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 15/8/2013.

- Công nhận cho ông Nguyễn Võ Vương T5 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 511,4m² thuộc thửa số 383, diện tích 505,5m² thuộc thửa số 384 và diện tích đất 579,1m² thuộc thửa số 385, tờ bản đồ số 116, tại phường A, thành phố V; theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 931011, CP 931012 và CP 931013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho ông Nguyễn Võ Vương T5.

- Công nhận cho bà Nguyễn Võ Vương H4 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 630,9m² thuộc thửa số 386 và diện tích đất 682,6m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ 116 tại phường A, thành phố V; theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 931014, CP 931015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho bà Nguyễn Võ Vương H4.

- Công nhận cho bà Nguyễn Võ Vương L1 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 23.843,8m² thuộc thửa số 93, tờ bản đồ 116, tại phường A, thành

phố V; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 644443 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 15/8/2013.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh G về việc công nhận cho ông G quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất ký hiệu lô D diện tích 2.601,1m² có tọa độ (1-2-3-4-5-6-7-8-9-1) thuộc thửa số 358, 347 (cũ là 19+20), tờ bản đồ số 116 (cũ là 27), phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, cụ thể: Hủy phần nội dung đã công nhận cho ông Nguyễn Thanh G được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất ký hiệu lô B diện tích 1.947m² có tọa độ (5-15-16-50-49-17-18-8-47-46-7-6-5) thuộc một phần thửa số 361, tờ bản đồ số 116; phần đất ký hiệu lô A3 diện tích 974,4m² có tọa độ (45-46-47-10-45) thuộc một phần thửa số 361, tờ bản đồ số 116 và phần đất ký hiệu lô C3 diện tích 1.240,5m² có tọa độ (50-19-48-49-50) thuộc một phần thửa số 361, tờ bản đồ số 116 thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Sơ đồ vị trí ngày 13/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Dương Thị T tự nguyện chịu, đã nộp xong.

Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Hồng D2 tự nguyện chịu, đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.400.000đ (Bốn mươi mốt triệu, bốn trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu tiền số 0001192 ngày 09/7/2021, số 0001198 ngày 24/9/2021, số 0003993 ngày 20/3/2023, số 0001305 ngày 03/10/2021, số 0002331 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà T được hoàn trả lại 41.100.000đ (Bốn mươi mốt triệu, một trăm ngàn đồng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lại Thị N gồm: Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn C phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Thanh G phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0003003 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông G được hoàn trả lại 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Võ Vương L, Nguyễn Võ Vương L1, bà Nguyễn Võ Vương H4, ông Nguyễn Võ Vương T5, bàTrần Thị Khánh Chi không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ/người (Ba trăm ngàn đồng mỗi người), theo các Biên lai thu tiền số 0002287, số 0002288, số 0002289, số 0002290, số 0002291 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Dương Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004064 ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh G không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0004014 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Ông Nguyễn Hồng D2 không phải chịu và đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

6. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/4/2025).

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

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

Cao Xuân Long