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: 103/2025/DS-PT
Ngày 27 - 5 - 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Trần Minh Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 20 và ngày 27 tháng 5 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 10/2025/TLPT-DS ngày 15/01/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2025/QĐ-PT ngày 31/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2025/QĐ-PT ngày 18/4/2025, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 81/2025/QĐ-TA ngày 06/5/2025 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông Vương Tấn V, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1981 (có mặt); ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1990 (có mặt); địa chỉ: thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1968; Địa chỉ: I Lô A, chung cư K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Ngô Quang P, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Chùa T13, ấp E, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Quang H1, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ G, khu phố T, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Lâm T1, sinh năm 1958 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: tổ H, ấp Đ, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Ngô Quang H1, sinh năm 1956 (có mặt) và bà Trần Thị T2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ G, khu phố T, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2*:* Ông Ngô Quang H1, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ G, khu phố T, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc C1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1*:* Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1981 (có mặt); ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***- Người làm chứng*:**

1. Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1976 (vắng mặt) và bà Phan Thị Hồng N, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: tổ B khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Nguyễn Quang T3, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: 8 T, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Xuân C2, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ G, khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bà Võ Chiêm X (pháp danh Thích Nữ Thành Q1), sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Bà Nguyễn Thị T4 (pháp danh Thích Nữ Thành H2), sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Bà Đặng Thị T5, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo:

1. Ông Ngô Quang P, là bị đơn trong vụ án;

2. Ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Nguyên đơn – ông Vương Tấn V là người khai sơn xây dựng chùa P2 từ năm 1992. Chùa P2 do ông V làm trụ trì, là người đại diện pháp luật, được toàn quyền quyết định mọi việc trong chùa. Còn các tu sĩ, cư sĩ trong chùa đều là đệ tử, là người giúp việc cho trụ trì, được Sư trụ trì nuôi dưỡng, lo cho ăn, học… nên không có quyền định đoạt tài sản của chùa, không có quyền quyết định mọi việc của chùa. Điều này, được Trưởng bản Tôn giáo Sở nội vụ tỉnh B xác nhận bằng Văn bản số 364/BTG-PG. CĐ ngày 20/8/2019; Văn bản xác nhận ngày 25/6/1994 của Thường trực U; Văn bản xác nhận ngày 21/8/2019 của Ban trị sự giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh B.

Vào thời điểm trước năm 2008, chùa P2 nằm sâu trong núi, thời điểm đó đường đi lại rất khó khăn, chùa lại chưa có điện, nước ổn định để sinh hoạt, nên để tìm nguồn nước phục vụ nhu cầu cơ bản của chùa, cũng như tìm nơi làm điểm dừng chân cho nhân dân, Phật tử thập phương nghỉ ngơi trước khi lên núi về chùa và làm phim, in băng đĩa Phật giáo; ông V mới quyết định tìm mua miếng đất ở chân núi (thuộc phường K) để đáp ứng các nhu cầu thiết yếu trên.

Được sự tín nhiệm của nhân dân và các Phật tử, ông V đã phát tâm, kêu gọi một số phật tử có khả năng tài chính cúng dường để phát triển chùa nên ông V đã tạo lập được các tài sản như sau:

1. Thửa đất 313: Năm 2005, ông V nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh Q và bà Phan Thị Hồng N, diện tích 372 m^2, thuộc thửa đất số 313 tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 808041 cấp ngày 05/09/2005 tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do ông Nguyễn Thanh Q và bà Phan Thị Hồng N đứng tên. Trên thửa đất đã tồn tại một ngôi nhà cấp 4, có phòng nghỉ, phòng khách, nhà bếp, nhà vệ sinh.

Ông V là người trực tiếp đến xem đất, thỏa thuận giá cả với ông Q, bà N. Khi hai bên thống nhất giá cả mua bán thì tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường K, thị xã B. Sau đó, ông Q, bà N đến chùa P2 gặp ông V để nhận tiền bán đất. Tại chùa P2, ông V là người trực tiếp trả tiền mua đất với tổng số tiền là 330.000.000đ cho ông Q, bà N và ông Q, bà N nhận đủ tiền và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho ông V để ông V làm thủ tục sang tên. Mặc dù hai bên không làm biên bản giao nhận tiền, giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N đã có lời khai tại Tòa (biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2018) thống nhất nội

dung như trên. Sau đó, do bận nhiều công việc nên ông V có nhờ ông Ngô Quang P (khi đó ông P còn là tu sĩ, đệ tử của ông V ở chùa) đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V đồng ý để ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì tin tưởng ông P là đệ tử.

Bà N và ông Q có thắc mắc lý do vì sao người thỏa thuận giá cả, người giao tiền là ông V nhưng người đi ký hợp đồng chuyển nhượng và người làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là ông P thì ông V có giải thích là do ông V bận nên nhờ ông P là đệ tử trong chùa đi làm giúp. Bà N, ông Q đồng ý.

Nguồn tiền để ông V nhận chuyển nhượng thửa đất 313 là do bà Nguyễn Thị Ngọc C1 tặng cho ông V. Thời điểm đó bà C1 là Giám đốc của Công ty TNHH T14, có trụ sở tại Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, nên bà C1 đã tặng cho ông V số tiền 500.000.000đ bằng hình thức là đưa tiền mặt.

2. Thửa đất 314: Đầu năm 2007, ông V nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Quang T3, diện tích 292,1m^2, thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 17, thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 801180 cấp ngày 09/05/2006, tọa lạc tại tổ A, khu phố K, phường K, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là tổ G khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) cho bà Lê Thị T6 (đã chết), trên sổ đỏ có cập nhật biến động tặng cho ông Nguyễn Quang T3 ngày 08/11/2006. Con trai bà T6 là ông Nguyễn Xuân C2 ở cùng với bà T6 trên diện tích đất này và biết rõ sự việc, hiện ông C2 vẫn đang ở trên diện tích đất này.

Ông V trực tiếp đến xem đất thì gặp bà Lê Thị T6 (là mẹ đẻ của ông Nguyễn Quang T3, trước đó bà T6 đã tặng cho ông T3 thửa đất này) và thấy trên đất đã tồn tại một ngôi nhà cấp 4. Do ông T3 làm ăn xa nên bà T6 thay mặt ông T3 thỏa thuận, thương lượng giá cả chuyển nhượng thửa đất 314 với ông V là khoảng 260.000.000đ- 270.000.000đ. Bà T6 có báo với ông T3 thì ông T3 đồng ý chuyển nhượng. Nhưng do bận công việc giảng dạy phật pháp ở các tỉnh và cũng vì ông P là thủ quỹ của chùa P2, nên ông V đã giao cho ông P có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng trên cho bà T6, ông T3. Đồng thời ông V giao cho ông Ngô Quang P đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P đã trực tiếp lấy số tiền 260.000.000đ từ ông V tại chùa và giao cho ông T3, bà T6. Việc giao tiền không lập giấy biên nhận. Ông P nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà T6, ông T3 và đi làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông P.

Sau đó các tăng ni của chùa cũng thường xuyên lui tới nhà đất này để lấy nước giếng và làm nơi giặt giũ, còn căn nhà thì đã bị xuống cấp nên chưa kịp sửa chữa để sử dụng. Việc này có sự chứng kiến, xác nhận của các tăng ni chùa P2 và nhân dân, phật tử. Điều này cũng đã được Công an phường K, thành phố B xác nhận bằng văn bản ngày 05/10/2022, và văn bản ngày 03/10/2022 của ông

Vũ Văn C3 (tổ trưởng T15); văn bản ngày 03/10/2022 của ông Nguyễn Xuân C2 (hàng xóm) xác nhận bằng việc gửi lời khai đến Tòa án.

Nguồn tiền để ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 314 là tiền do bà C1 tặng cho trước đó còn dư và tiền cá nhân của ông V.

Tuy nhiên, tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 giữa ông T3 đối với ông P đã được UBND phường K chứng thực, ghi rõ: "Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng này là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng); phương thức thanh toán: tiền mặt". Trên thực tế, giá trị chuyển nhượng của thửa đất trên là khoảng 260.000.000đ- 270.000.000đ. Lý do vì sao lại ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng chỉ có 100.000.000đ thì ông V không biết vì đây do ông P tự ý trao đổi với bên bán.

Việc ông V giao cho ông P đi ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V có thông báo trong nội bộ chùa. Bà C1, bà Võ Chiêm X, bà Đặng Thị T5, bà Nguyễn Thị T4, ông P1 đều biết (hiện nay bà X, bà T5, bà T4 đều đang tu tập tại chùa).

Quá trình quản lý sử dụng 02 thửa đất 313 và 314 của ông V như sau: Ngay sau khi ông V giao tiền, giữa hai bên là ông V (bên mua/nhận chuyển nhượng) với vợ chồng ông Q, bà N (thửa đất 313) và ông T3 (thửa đất 314) (là bên bán/bên chuyển nhượng) đã tiến hành bàn giao nhà, đất; bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V; ông V đã cử các tăng ni chùa P2 tiếp quản, quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên. Ông V chuyển toàn bộ máy móc phục vụ cho việc in ấn băng đĩa xuống và các tăng ni trong chùa T16 sử dụng căn nhà cấp 4 này để phục vụ cho các hoạt động của nhà chùa. Hàng ngày, chùa P2 đều có người đến quản lý, sử dụng, mang mùng mền từ chùa đến đây giặt vào mùa khô hạn; chuyển máy móc, thiết bị, đồ dùng cần thiết phục vụ cho việc làm phim băng đĩa Phật giáo của chùa P2. Ông P thời điểm đó vừa là người quản chúng trong chùa, vừa là thủ quỹ, nhưng ông P lại không quản lý việc làm băng đĩa nên không trực tiếp đến nhà đất này.

Năm 2007, ông V có nhận chuyển nhượng 01 căn nhà tại địa chỉ B H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nên đã chuyển toàn bộ máy móc phục vụ cho việc in ấn băng đĩa phật giáo đến nhà đất này. Còn nhà đất thuộc thửa 313, 314 thì cho Phật tử là Thái Thị Thanh T7 ở nhờ để trông coi nhà đất. Bà T7 đã chuyển đi nơi khác sinh sống từ năm 2013 - 2014 nên ông V không còn liên lạc được.

Đến tháng 5/2007, ông Ngô Quang P đã tự ý liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B để hợp hai thửa đất 313 và 314 này thành một thửa là 313, tờ bản đồ số 10, phường K, TP .; tổng diện tích sau khi gộp hai thửa là 664,1m^2; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 15/5/2007 cho Ngô Quang P. Việc này, bản thân ông V và chùa P2 không ai biết gì.

Chùa P2 do ông V tạo lập nên từ năm 1992, ông V là trụ trì chùa, là người đại diện pháp luật; là người toàn quyền quyết định trong việc của chùa; mọi việc thu-chi phải do ông V trực tiếp chỉ đạo, không phải thông qua ai. Điều này đã được Ban tôn giáo và các cơ quan chức năng xác nhận bằng văn bản. Do vậy, khi xảy ra sự việc trên, ông V phải là người đứng ra khởi kiện.

Tổng số tiền để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 313, 314 là 590.000.000đ. Ông V là người đứng ra quyên góp, kêu gọi các phật tử đóng góp tiền để mua đất cho chùa P2 sử dụng. Trong đó có 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng chẵn) là do bà Nguyễn Thị Ngọc C1 tặng cho ông V, số tiền còn thiếu là do các Phật tử cúng dường. Điều này được bà C1 khẳng định tại các bản tường trình, bản tự khai ngày 21/8/2019, 14/5/2020, các lời khai này của bà C1 đã có trong hồ sơ vụ án.

Ông P là tu sĩ tại chùa P2 từ năm 1996 đến năm 2009, pháp danh Thích Bảo N1. Do thời gian ông P tu tập tại chùa đã lâu nên ông V rất tin tưởng và giao cho ông P là người giúp việc cho trụ trì và thủ quỹ, giữ tiền, vàng; tài sản có giá trị và các giấy tờ quan trọng của cá nhân ông V. Ông P là người trực tiếp quản lý các khoản thu chi (trong đó có tiền cúng dường) của chùa, và phải báo cáo lại với thầy trụ trì. Ngoài ra, ông P không có quyền quyết định mọi việc, không có quyền định đoạt tài sản của chùa.

Ngoài ông P thì còn có 02 anh chị ruột của ông P đều là đệ tử của ông V, tu học ở chùa P2 được ông V nuôi dưỡng, cho ăn học. Ông V thường xuyên phải đi giảng bài ở Trường P3; thường xuyên đi giảng pháp ở các tỉnh nên ông V tin tưởng giao cho ông P làm thủ quỹ, giữ nhiều giấy tờ quan trọng, giữ tiền và tài sản. Đến tháng 12/2009, cả 03 anh chị em ông Ngô Quang P đi khỏi chùa P2 và đã lấy hết toàn bộ tài sản, giấy tờ quan trọng của cá nhân ông V và của chùa P2; trong đó có giấy tờ của 02 thửa đất 313 và 314. Khi sự việc xảy ra, ông V đã có đơn gửi các cơ quan chức năng để kêu cứu nhưng đều không được giải quyết. Nhưng do giấy tờ tùy thân của ông V đã bị mất hết và công việc của chùa quá nhiều nên đến năm 2016, ông V mới khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu ông P trả lại 02 thửa đất trên.

Hiện nay, ông P đã bán diện tích đất tranh chấp cho ông T1, bà Đ và ông T1, bà Đ đã cho người khác thuê để ở trong căn nhà cấp 4 của thửa 313 (cũ).

Để làm rõ thêm tình tiết, chứng cứ của vụ án; bảo vệ quyền và lợp ích hợp pháp của nguyên đơn; đảm bảo sự công bằng và đúng quy định của pháp luật, ông V kính đề nghị quý Tòa: triệu tập bà Đặng Thị T5, bà Võ Chiêm X, ông Nguyễn Xuân C2, ông Vũ Văn C3, bà Phan Thị Hồng N vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng và cho lấy lời khai, đối chất giữa các bên (theo Đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng đề ngày 12/10/2022).

Ngày 24/05/2023, ông V có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa giải quyết các nội dung như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Q và bà Phan Thị Hồng N và ông Ngô Quang P (công chứng chứng thực ngày 08/9/2005 tại UBND phường K, thị xã B, tỉnh BRVT) đối với diện tích 372m^2 thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường K, thành phố B.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 808041, toàn bộ thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17, diện tích 372m^2 ngày 29/9/2005 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Ngô Quang P.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang T3 và ông Ngô Quang P (số công chứng chứng thực 36, quyển số 01/2007 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/02/2007 tại UBND phường K, thị xã B, tỉnh BRVT) đối với diện tích 292,1m^2 thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường K, thành phố B.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 801180, toàn bộ thửa đất số 314, tờ bản đồ số 17, diện tích 292,1m^2 ngày 26/02/2007 UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Ngô Quang P.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 720102, toàn bộ thửa đất số 313, tờ bản đồ số 10, diện tích 664,1m^2 (hợp nhất thửa 313+314) ngày 15/5/2007 của UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Ngô Quang P.

6. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quang P và ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ (số công chứng 1466, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2017 của Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) đối với diện tích 664,1m^2 thuộc thửa 313, tờ bản đồ số 10, là vô hiệu.

7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 923641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/6/2019 cho ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ đối với đối với diện tích 664,1m^2 thuộc thửa 313, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường K, thành phố B.

8. Yêu cầu công nhận cho ông Vương Tấn V quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, gồm:

+ Diện tích 372m^2 đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 808041 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 05/09/2005 đứng tên ông Q, bà N

+ Diện tích 292,1m^2 đất thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 801180 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 09/5/2006 đứng tên ông Nguyễn Quang T3

9. Yêu cầu bị đơn là ông Ngô Quang P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ trả lại toàn bộ diện tích đất cùng tài sản trên đất thuộc thửa đất 313, tờ bản đồ số 10, diện tích 664,1m^2 cho ông V.

Nguyên đơn không có ý kiến gì đối với Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cung cấp và kết quả định giá ngày 25/10/2023.

2. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Ngô Quang P trình bày:

Trước năm 2009 ông Ngô Quang P và nguyên đơn ông Vương Tấn V cùng là tu sĩ tu tập tại chùa P2. Ông P tu tập tại chùa P2 từ năm 1992 và làm nhiệm vụ quản chúng trong chùa, không làm nhiệm vụ thủ quỹ của chùa. Đầu tháng 8/2005, do ba mẹ ông P già yếu, gia đình có 07 anh chị em thì 03 anh em là tu sĩ chùa P2. Do vậy để tiện cho việc chăm sóc ba mẹ, nên ông P và anh chị em trong gia đình đã thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất gần chùa để xây nhà cho ba mẹ ông P ở. Lúc này thấy thửa đất 313 có treo biển bán nên ông P đã tìm đến gặp ông Nguyễn Thanh Q. Tại thửa đất 313, ông P cùng vợ chồng ông Nguyễn Thanh Q bà Phan Thị Hồng N đã thỏa thuận thống nhất với nhau về việc nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 200.000.000 đồng. Việc giao tiền được chia làm hai lần: Lần 1: vào khoảng tháng 8/2005, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường K, ông P giao cho vợ chồng ông Q bà N 100.000.000 đồng, địa điểm giao tiền là tại căn nhà của ông Q bà N trên thửa 313. Lần 2: sau khi ông P nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P từ ông Q bà N giao vào khoảng tháng 10/2005 thì ông P đã giao hết số tiền còn lại 100.000.000 đồng cũng tại căn nhà trên thửa đất 313 (nhà ông Q bà N). Các lần giao nhận tiền đều không có biên bản giao nhận và không có ai làm chứng. Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông P có đi xem đất, xác định ranh giới thửa đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà cấp 4 đã cũ.

Nguồn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất 313 là của anh trai ông P là do vợ chồng ông Ngô Quang H1, bà Trần Thị T2, là anh trai và chị dâu của ông P. Thời điểm đó, gia đình ông H1 buôn bán nông sản, ông H1 làm công việc quay phim, chụp hình nên có tiền. Ông H1 đưa tiền mặt cho P.

Đối với việc nhận chuyển nhượng thửa đất 314:

Do thửa đất 314 nằm bên cạnh thửa đất 313 và ông P biết chủ sử dụng đất đang có nhu cầu chuyển nhượng nên ông P bàn bạc với gia đình sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất này để mở rộng diện tích xây nhà cho bố mẹ. Chính bà Lê Thị T6 là người gặp ông P để hỏi ông P có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất này hay không. Bà T6 cho ông P số điện thoại của ông Nguyễn Quang T3 (con trai bà T6 và là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi thỏa thuận, ông T3 và ông P thống nhất chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông P với ông T3 tại Ủy ban nhân dân phường K vào ngày 01/02/2007.

Ngoài ông P và ông T3 ra thì không còn ai khác tham gia trong giao dịch chuyển nhượng thửa đất này. Sau khi ông T3 và ông P ký kết hợp đồng chuyển

nhượng tại Ủy ban nhân dân phường K thì ông P đã giao đủ cho ông T3 100.000.000 đồng tại nhà bà T6. Việc giao nhận tiền chỉ có bà T6 chứng kiến, không có biên bản giao nhận tiền. Ông T3 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P để ông P đi làm thủ tục chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông P có đi xem đất, xác định ranh giới thửa đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có căn nhà cấp 4 đã cũ và một số cây trồng không đáng kể.

Nguồn tiền để mua thửa đất này cũng là do vợ chồng ông H1 đưa cho. Ông H1 đưa cho P 01 lần số tiền là 100.000.000đ, khi ông H1 đưa tiền cho ông P thì không làm biên nhận, cũng không có ai làm chứng. Bà T2 không có mặt trong những lần ông H1 giao tiền cho ông P và ông P cũng không bàn bạc trực tiếp với bà T2.

Đến năm 2006, ông V có đề nghị ông P cho một số tu sĩ là đệ tử của ông V ở nhờ để làm công việc in ấn băng đĩa cho chùa P2. Năm 2007, ông P xin giấy phép xây dựng nhà để đưa ba mẹ ông P về ở nhưng do có sự xáo động nhân sự tại chùa P2 nên ông P không xây dựng nữa. Cùng trong thời gian này ông P đã làm thủ tục hợp hai thửa đất nêu trên thành thửa đất số 313 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quá trình ông P nhận chuyển nhượng và sử dụng đất 02 thửa đất trên thì ông V đều biết, nhưng giữa ông P và ông V không xảy ra tranh chấp. Năm 2009, khi ông P cùng với 57 tăng ni rời khỏi chùa P2 thì ông P cầm theo giấy tờ cá nhân của ông P, Giấy chứng nhận quyền sử dụng của 02 thửa đất nói trên. Ông P có báo chính quyền địa phương, Giáo hội cùng với ông V nên ông V đã cử người về tiếp nhận chùa. Khi đi khỏi chùa P2, ông không bàn giao bất cứ giấy tờ gì vì ông không quản lý hay giữ bất cứ giấy tờ, tài sản gì của chùa P2 hay của cá nhân ông V. Đến năm 2016, ông P phát hiện chùa P2 tự ý đập bỏ tường rào đất của ông và đổ vật liệu trên đất của ông để xây dựng thửa đất kế bên, ông có làm đơn báo chính quyền địa phương. Chính quyền địa phương có đến xử lý và yêu cầu chùa P2 phải di dời toàn bộ vật liệu và xây dựng lại hàng rào cho ông P

Ngày 20/6/2017, tại Văn phòng C6, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 313 (diện tích 664,1m^2) cho vợ chồng ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ với giá 1.200.000.000 đồng (theo hợp đồng ghi giá là 100.000.000 đồng). Việc ghi số tiền trên hợp đồng chuyển nhượng như vậy là theo yêu cầu của ông T1, ông không biết lý do vì sao. Ông P đã nhận đủ tiền từ vợ chồng ông T1 và bà Đ. Khi ông T1 bà Đ làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B thì ông V mới làm đơn ngăn chặn. Nhưng đến khi có Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 07/2019/QĐ-PT ngày 09/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông T1, bà Đ đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục sang tên cho ông T1 bà Đ. Hiện nay, ông T1 bà Đ đang quản lý sử dụng diện tích đất nói trên.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông P không đồng ý vì đất là tài sản của cá nhân ông, không liên quan đến ông V và Chùa P2. Ông P đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông T1 và bà Đ. Trong vụ án này ông P không tranh chấp và yêu cầu gì.

Ông không có ý kiến gì đối với Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh B cung cấp và kết quả định giá ngày 25/10/2023.

3. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Ngô Quang H1 trình bày:

Ông H1 là anh trai của ông Ngô Quang P. Ông H1 có vợ là bà Trần Thị T2, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ H, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T2. Tại phiên tòa hôm nay, bà T2 đã nhận được các thông báo của Tòa án nhưng hiện tại bà T2 đang bị đau chân, không thể đến tham gia phiên tòa được.

Ông đồng ý với lời trình bày của bị đơn ông P. Ông H1 thường xuyên lên xuống chùa P2 nên khi ông P nói cho ông biết là gần chùa P2 đang có người muốn bán đất thì gia đình ông thống nhất mua đất ở gần chùa P2 để cha mẹ ông về sống, tiện cho việc chăm sóc. Những người tham gia bàn bạc gồm có: ông H1, vợ ông H1 là bà T2, ông P (ông P đại diện cho những người đi xuất gia). Sau khi thống nhất thì các ông bà có thông báo cho bố mẹ và các anh chị em trong nhà biết. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa 313 thì ông không đến xem đất thực địa, chỉ đến khi ông P ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Q, bà N xong thì ông H1 mới đến xem đất. Vì thửa đất 314 nằm kế bên thửa 313 nên ông H1 biết rõ thửa đất này. Khi biết bà T6 muốn chuyển nhượng thửa đất 314 thì ông P và ông H1 bàn bạc với anh em trong nhà để mua thêm thửa 314.

Nguồn tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là của vợ chồng ông H1 bà T2 tích lũy được, không liên quan đến ai khác. Trước khi giao số tiền 300.000.000đ cho ông P mua đất thì vợ chồng ông cất giữ số tiền này ở nhà. Trong gia đình ông thì bà T2 là người quản lý tài chính. Khi bà T2 đưa tiền cho ông thì không ghi chép vào sổ sách hay giấy tờ gì vì gia đình ông bà đã bàn bạc thống nhất rồi. Ông thuyết phục bà T2 để cho ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T2 đồng ý. Cả 03 lần ông H1 giao tiền cho ông P đều giao tại nhà ông H1, bà T2 không chứng kiến việc giao tiền vì còn bận đi làm, nhưng ông H1 đều thông báo cho bà T2 biết là đã giao tiền cho ông P. Ông H1 không gặp vợ chồng ông Q, bà N hay bà T6, ông T3 để thỏa thuận việc chuyển nhượng. Ông cũng không giao tiền cho vợ chồng ông Q, bà N, bà T6, ông T3. Tất cả mọi việc từ chuyển nhượng đến xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông P làm. Ông H1 không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất, không trực tiếp chứng kiến việc ông P giao tiền nhận chuyển nhượng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông P được quản lý hai thửa đất nói trên. Cha mẹ ông cũng chưa về nhà đất trên để ở ngày nào. Đến năm 2009, khi ông P rời khỏi chùa P2 thì anh em trong gia đình ông không có ý

định đưa cha mẹ về nhà đất đó để ở nữa. Ông giao cho ông P được toàn quyền định đoạt đối với diện tích đất đang tranh chấp. Nên khi ông P chuyển nhượng cho ông T1 bà Đ thì ông P tự quyết định không cần thông báo với ông.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C1 trình bày:

Năm 2005, bà C1 là cư sĩ phật tử, thường xuyên về chùa P2 để tu học và làm việc thiện theo sự hướng dẫn của Sư phụ trụ trì là ông Vương Tấn V. Giai đoạn này chùa P2 chưa có nguồn điện lưới quốc gia mà phải sử dụng nguồn điện máy phát là chính yếu để phục vụ cho sinh hoạt và các nhu cầu khác. Thời điểm đó bà C1 là Giám đốc của công ty TNHH T14, có trụ sở tại Quận H thành phố Hồ Chí Minh. Hưởng ứng lời kêu gọi của sư phụ trụ trì chùa P2 là ông Vương Tấn V, bà C1 đã tặng cho ông V số tiền 500.000.000đ để ông V thực hiện việc mua hai thửa đất 313, 314 tọa lạc tại khu phố K, phường K, thành phố B. Bà C1 hoàn toàn đồng ý việc ông V sử dụng số tiền này để mua đất với tư cách cá nhân. Bà C1 trực tiếp đưa tiền mặt cho ông V tại chùa P2. Việc đưa tiền này không có ai chứng kiến. Ông V nhận tiền xong thì đưa lại cho ông P cất giữ tại két sắt của chùa. Két sắt này đã bị ông P mang đi theo từ năm 2009, trong két sắt có tiền và giấy tờ đất của chùa, ông V đã có đơn trình báo chính quyền địa phương.

Bà C1 đồng ý với phần trình bày của ông Vương Tấn V về các sự kiện xảy ra tại chùa P2 và về ông Ngô Quang P. Bà C1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Vương Tấn V.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông T1 bà Đ có nhu cầu mua đất thì thấy ông P treo bảng bán đất trên thửa 313. Ông T1 bà Đ có đi hỏi, tìm hiểu thông tin thửa đất thì được biết đất không có tranh chấp. Ngày 20/6/2017, tại Văn phòng C6, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 313 (diện tích 664,1m^2) cho vợ chồng ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ với giá 1.200.000.000 đồng (theo hợp đồng ghi giá là 100.000.000 đồng). Việc ghi số tiền trên hợp đồng chuyển nhượng như vậy là tránh việc ông T1 bà Đ phải nộp thuế. Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2023, ông T1 bà Đ có trình bày là "*Ông* P *đã nhận đủ tiền từ vợ chồng tôi làm 02 đợt, đợt 1 là vào ngày 20/6/2017 chúng tôi giao cho ông* P *800.000.000đ, khoảng 01 tháng sau (chúng tôi không nhớ ngày) vợ chồng tôi chuyển vào tài khoản của ông* P *số tiền 400.000.000đ còn lại. Khi giao nhận tiền cho ông* P *chúng tôi không làm giấy giao nhận tiền, chỉ có chứng từ liên quan đến việc chuyển khoản 400.000.000đ, chúng tôi sẽ cung cấp cho Tòa trong thời gian là 07 (bảy) ngày*". Tuy nhiên, quá trình tố tụng sau này, ông T1 bà Đ thay đổi lời khai là ông T1 bà Đ đã giao 400.000.000đ tiền mặt cho ông P tại Văn phòng C7. Khi ông T1 bà Đ giao tiền cho ông P thì không có ai chứng kiến, cũng không làm giấy giao nhận tiền. Cuối

tháng 7/2017, ông T1 bà Đ nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B để làm thủ tục sang tên.

Trong quá trình thỏa thuận việc chuyển nhượng với ông P thì ông T1 bà Đ không biết diện tích đất này đang có tranh chấp, ông T1 bà Đ có xuống xem đất thực tế nhưng không có chính quyền địa phương hay bất cứ ai thông báo cho ông bà biết đất đang có tranh chấp. Ông T1 bà Đ chỉ thấy có 01 người đàn ông là người của ông P đến ở tại căn nhà trên thửa 313 để trông coi. Ông P cũng không thông báo cho ông T1 bà Đ việc đất đang có tranh chấp. Ông P có cung cấp cho ông T1 bà Đ bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông bà không kiểm tra thông tin thửa đất, ông bà thấy đất có giấy tờ đầy đủ thì đồng ý mua. Ngày 03/10/2017, ông T1 bà Đ nhận được giấy mời của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B tới làm việc vì có đơn ngăn chặn của ông V nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Ông T1 bà Đ có thông báo cho ông P thì ông P nói ông bà cứ yên tâm vì đây là đất và nhà của ông P. Sau đó, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa có mời ông bà đến tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp thửa đất trên giữa ông Vương Tấn V và ông Ngô Quang P. Đến khi Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án thì ông T1, bà Đ tiếp tục nộp hồ sơ yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông bà. Ngày 21/6/2019, ông T1 bà Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR923641 đối với diện tích 664,1m^2 đất thuộc thửa 313, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường K, thành phố B. Tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng thì trên thửa đất 313 (cũ) thì có 01 căn nhà xây cấp 4 đã cũ diện tích khoảng 140m^2 (7mx20m), trên thửa đất 314 (cũ) thì có 01 nhà tole diện tích khoảng 64,3m^2. Hai căn nhà này hiện nay vẫn còn tồn tại trên đất. Hiện nay ông bà đang cho thuê và đã cung cấp hợp đồng cho thuê (viết tay) cho tòa. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông T1 bà Đ không đồng ý, và ông bà giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại tòa. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo quy định pháp luật. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông T1 bà Đ sẽ khởi kiện ông P bằng một vụ án khác.

6. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Nguyễn Thanh Q và bà Phan Thị Hồng N trình bày ý kiến:

Năm 2005, ông Q và bà N vẫn đang còn là vợ chồng, ông bà là chủ sử dụng đất diện tích 372m^2, thuộc thửa đất số 313 tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 808041 do UBND thị xã B cấp ngày 05/09/2005; tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thời gian đó, do cần tiền làm ăn nên ông bà muốn chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Thông qua một người đàn ông tên C4 (ông bà không nhớ nhân thân, lai lịch), vợ chồng ông bà có đến nhà ông C4 (gần chùa P2) để thỏa thuận việc chuyển nhượng. Tại nhà ông C4 (có mặt vợ chồng ông bà, ông C4, ông P), ông Q, bà N có đưa cho ông P xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nói rõ giá chuyển nhượng là

350.000.000đ, còn trong hợp đồng thì ghi giá chuyển nhượng thấp hơn, cụ thế ghi bao nhiêu thì ông Q, bà N không nhớ.

Sau đó, ông P nói ông Q, bà N lên chùa P2 gặp T8 trụ trì là ông Vương Tấn V để bàn bạc thống nhất về giá cả. Mấy hôm sau, ông Q, bà N đến chùa P2 gặp ông V thỏa thuận giá cả. Khi gặp ông V thì chỉ có bà N ngồi nói chuyện với ông V để thỏa thuận giá cả, còn ông Q thì đi vòng vòng ngắm cảnh chùa. Ông Q không biết bà N trao đổi gì với ông V nhưng khi ông Q quay lại thì nghe ông V có nói với ông Q bà N là "thầy không trả giá nhưng con bớt cho thầy", ông Q, bà N đồng ý bớt 20.000.000đ. Sau đó, ông V nói ông Q, bà N đi về, có gì ông V sẽ gọi cho ông Q, bà N sau. Vài ngày sau thì ông C4 gọi ông Q, bà N lên nhà ông C4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại nhà ông C4, ông Q, bà N cùng với ông P ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng, ông Q, bà N thấy người đứng tên trong hợp đồng không phải là ông V thì bà N có hỏi ông P lý do tại sao người đưa tiền là ông V mà người đứng tên trong hợp đồng lại là ông P thì ông P trả lời là do ông V thường xuyên phải đi tu học tại nước ngoài nên ông P đứng tên giùm. Buổi chiều cùng ngày sau khi ký hợp đồng xong thì ông Q, bà N đến chùa P2 gặp ông V để lấy số tiền 330.000.000đồng. Ông Q, bà N trực tiếp nhận tiền từ ông V và có kiểm đếm lại. Sau khi nhận tiền xong thì ông Q, bà N bỏ tiền vào trong túi xách và ra về. Trong những lần ông Q, bà N lên chùa P2 để thỏa thuận giá cả chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng với ông V thì ông P chỉ dắt ông Q, bà N vào chùa gặp ông V rồi ông P đứng ngoài chứ không ngồi cùng để trao đổi, thỏa thuận.

Lý do trước đây ông Q trình bày số tiền 30.000.000đ là tiền cúng dường dẫn đến mâu thuẫn với lời khai của bà N là vì sự việc đã diễn ra quá lâu hơn nữa khi làm việc với Thẩm phán thì ông Q không hiểu câu hỏi của Thẩm phán dẫn đến việc trình bày không rõ ràng. Hơn nữa, sau khi bán đất xong thì ông Q, bà N có đến chùa P2 cúng dường gạo, muối... nên ông Q đã nhầm lẫn.

Thời điểm chuyển nhượng trên đất đã tồn tại một ngôi nhà cấp 4, có phòng nghỉ, phòng khách, nhà bếp, nhà vệ sinh.

7. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Nguyễn Quang T3 trình bày:

Ông T3 là con của bà Lê Thị T6, bà T6 đã mất năm 2016. Ông T3 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 292,1m^2, thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 801180 do UBND thị xã B cấp ngày 09/05/2006, tọa lạc tại tổ A, khu phố K, phường K, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là tổ G khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Nguồn gốc diện tích đất này là của cha mẹ để lại cho ông T3. Ngày 09/5/2006, bà T6 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 801180. Sau đó, bà T6 cho ông T3 phần diện tích đất này và trên sổ đỏ có cập nhật nội dung biến động là tặng cho ông Nguyễn Quang T3 vào ngày 08/11/2006. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 gồm 01 phòng khách, phòng ngủ, 01 phòng bếp. Sau khi làm thủ tục tặng cho ông T3 thì bà T6 tiếp tục sống tại nhà đất này.

Khoảng đầu năm 2007, do cần tiền để làm ăn kinh doanh nên ông T3 có nói với bà T6 bán diện tích đất nói trên. Thời gian đó ông T3 đang sinh sống trên thành phố Hồ Chí Minh. Bà T6 có gọi điện thoại báo với ông T3 là chùa P2 muốn mua diện tích đất này của ông T3. Ông T3 đồng ý và bà T6 là người trực tiếp thỏa thuận giá cả. Khi ông T3 về gặp ông P thì ông P nói với ông T3 là nhà chùa mua đất để cho các thầy ở và sử dụng vào việc in băng đĩa Phật Giáo. Ông P còn nói trong trường hợp phật tử ở xa ghé thăm chùa mà không về kịp trong ngày thì có thể ngủ lại căn nhà này. Ông T3 khẳng định giá chuyển nhượng là khoảng 260.000.000đ đến 270.000.000đ. Vì thời gian đã quá lâu nên ông T3 không nhớ ai là người viết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng xong thì các bên ra Ủy ban nhân dân phường K để công chứng hợp đồng và ông P giao cho ông T3 toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Khi giao nhận tiền các bên không lập biên bản.

8. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng ông Nguyễn Xuân C2 trình bày:

Ông C2 là con ruột bà Lê Thị T6. Ông là anh ruột của ông Nguyễn Quang T3. Khoảng năm 2007, ông T3 muốn mở 01 xưởng trên Thành phố Hồ Chí Minh nên ông T3 có nhờ bà T6 bán diện tích 292,1m^2, thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 801180 cấp ngày 09/05/2006, tọa lạc tại tổ A, khu phố K, phường K, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là tổ G khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) mang tên bà Lê Thị T6 (đã chết). Ông C2 chỉ nghe bà T6 nói lại là bà bán đất cho chùa P2 với giá là 270.000.000đồng. Mọi việc thỏa thuận giá cả chuyển nhượng, giao nhận tiền thì ông không chứng kiến. Khoảng năm 2016, vợ chồng ông T1 bà Đ có đến nhà ông để hỏi thông tin về diện tích đất thuộc các thửa 313, 314. Ông T1 bà Đ nói là có ý định mua lại diện tích đất này thì ông C2 có nói với vợ chồng ông T1, bà Đ là đất này đang có tranh chấp và trên đất có cắm tấm bảng ghi nội dung là đất có tranh chấp.

9. Người làm chứng là bà Nguyễn Thị T4 (pháp danh Thích Nữ Thành H2) trình bày:

Bà T4 đến chùa P2 làm công quả từ năm 2003 và tu tập tại chùa P2 từ ngày 15/7/2005. Khi bà đến chùa P2 làm công quả thì bà có sống tại chùa P2. Thời gian đó bà thấy ông Ngô Quang P đã tu tập tại chùa rồi. Pháp danh của ông P tại chùa P2 là Thích Bảo N1. Bà không biết ông P vào chùa P2 tu tập từ thời gian nào, nhưng trong thời gian ông P còn tu tập tại chùa P2 thì ông P được được ông V giao nhiệm vụ quản chúng tăng, ni và quản lý tiền bạc thu chi của chùa P2. Trong sinh hoạt hàng ngày hoặc khi chùa có công việc gì thì ông P là người trực tiếp chi tiền. Ông P cũng giữ tất cả giấy tờ tùy thân của các tăng ni trong chùa. Còn ai là người kiểm đếm và cất giữ tiền cúng dường của chùa P2 thì bà không biết. Bà không rõ ông P có ghi chép vào sổ sách các khoản thu chi của chùa không vì tăng và ni sinh hoạt ở hai khu vực khác nhau. Thời điểm từ năm 2002 đến 2009, bà không biết chùa P2 có két sắt không vì nhiệm vụ của bà chỉ là bưng bê đồ ăn, dọn dẹp chén bát.

Khoảng năm 2005-2006 gì đó, khi bà đi công việc ngang qua diện tích đất thửa 313, 314 thì các thầy có chỉ cho bà và các ni cô biết là ông V đã mua diện tích đất này để phục vụ cho việc in ấn băng đĩa Phật giáo. Bà không nghe thấy ông P có nói nhà đất đó là do ông P bỏ tiền ra mua.

Đến tháng 12/2009, ông P cùng với một số tăng ni bỏ đi khỏi chùa. Bà cũng đi cùng với ông P và một số tăng ni, chỉ còn 01 sư cô Thích Nữ Liễu T9 là ở lại chùa P2. Vì ông P nói là toàn chúng tăng, ni đi theo ông P sang T xây dựng chùa N2, nên bà tin tưởng đi theo. Trước khi ông P rời đi khoảng vài ngày, bà thấy có 01 xe đến chở toàn bộ máy móc, đồ đạc của chùa Q2 bên T. Chùa P2 không còn bất cứ tài sản, đồ dùng gì cả.

10. Người làm chứng là bà Võ Chiêm X (pháp danh Thích Nữ Thành Q1) trình bày:

Bà X đến chùa P2 tu tập từ năm 2007, khi bà đến chùa P2 làm công quả thì bà có sống tại chùa P2. Thời gian đó bà thấy ông Ngô Quang P đã tu tập tại chùa rồi. Pháp danh của ông P trong thời gian ở chùa P2 là Thích Bảo N1. Trong thời gian ông P còn tu tập tại chùa P2 thì ông P được ông V giao nhiệm vụ quản chúng tăng, ni và quản lý tiền bạc thu chi của chùa P2. Trong sinh hoạt hàng ngày hoặc khi chùa có công việc gì thì ông P là người trực tiếp chi tiền. Ông P cũng giữ tất cả giấy tờ tùy thân của các tăng ni trong chùa. Còn ai là người kiểm đếm và cất giữ tiền cúng dường của chùa P2 thì bà không biết. Bà không rõ ông P có ghi chép vào sổ sách các khoản thu chi của chùa không vì tăng và ni sinh hoạt ở hai khu vực khác nhau. Thời điểm từ năm 2002 đến 2009, bà thấy chùa P2 có để 01 két sắt ở trai đường.

Khoảng năm 2005-2006, khi bà cùng với các ni cô trong chùa đến căn nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất thửa 313, 314 để giặt giũ quần áo, chăn màn. Bà có thấy các tăng của chùa P2 đến nhà này để làm băng đĩa phật giáo. Bà nghe mọi người trong chùa nói lại là ông V đã mua diện tích đất này để phục vụ cho việc in ấn băng đĩa Phật giáo. Khi mọi người đến nhà đất này để sinh hoạt, làm việc thì không bị ông P phản đối hay ngăn cản gì.

Đến tháng 12/2009, ông P cùng với một số tăng ni bỏ đi khỏi chùa. Bà cũng đi cùng với ông P và một số tăng ni. Chiều tối một ngày tháng 12/2009 (bà không nhớ rõ ngày), bà thấy ông P và một số tăng ni khiêng 02 két sắt ra trai đường để mở ra và bàn giao tài sản gì đó. Nhưng vì lúc đó bà còn nhỏ nên bà không tham gia bàn giao tài sản mà chỉ đứng bên ngoài nhìn. Bà thấy ông P và các tăng ni có mang theo nhiều đồ đạc giấy tờ của chùa P2 khi rời đi. Chứng minh nhân dân của bà cũng bị ông P giữ, khi đi sang chùa mới ở xã T thì bà có yêu cầu ông P trả lại.

11. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Tấn V về việc:

1.1. Công nhận cho ông Vương Tấn V quyền sử dụng đối với các diện tích đất sau:

+ Diện tích 372m^2 thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường K, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số AC 808041 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 05/9/2005 cho ông Nguyễn Thanh Q, bà Phan Thị Hồng N.

+ Diện tích 292,1m^2 thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường K, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số AD 801180 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 05/9/2005 cho ông Nguyễn Quang T3.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 664,1m^2 đất thuộc thửa đất 313, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giữa ông Ngô Quang P và ông Phạm Lâm T1 bà Nguyễn Thị Hồng Đ (số công chứng 1466, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2017 của Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) là vô hiệu.

1.3. Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi các Giấy CNQSDĐ số AI 720102 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 15/5/2007 cho ông Ngô Quang P và Giấy CNQSDĐ số CR 923641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/6/2019 cho ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

12. Nội dung kháng cáo:

Ngày 19/9/2024, bị đơn ông Ngô Quang P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/9/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Lâm T1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

13. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự để tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo người kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Ngô Quang P, ông Phạm Lâm T1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[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 ông Ngô Quang P, ông Phạm Lâm T1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ thì thấy:

[2.1] Căn cứ vào hồ sơ đăng ký biến động thửa đất số 313, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường K, thành phố B có cơ sở để xác định:

Vào ngày 08/9/2005, ông Nguyễn Thanh Q và bà Phan Thị Hồng N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quang P tại UBND phường K, thị xã B, diện tích đất chuyển nhượng là 372m^2, thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 808041 cấp ngày 05/09/2005, tọa lạc tại phường K, thành phố B cho vợ chồng ông Q, bà N. Đến ngày 29/9/2005, ông Ngô Quang P được chỉnh lý biến động sang tên thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 808041. Theo xác nhận của các bên thì: Trên thửa đất 313 đã tồn tại một ngôi nhà cấp 4, có phòng nghỉ, phòng khách, nhà bếp, nhà vệ sinh.

Vào ngày 01/02/2007, ông Nguyễn Quang T3 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quang P tại UBND phường K, thị xã B, diện tích đất chuyển nhượng là 292,1m^2, thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 801180 do UBND thị xã B cấp ngày 09/05/2006 cho bà Lê Thị T6, tại phường K, thành phố B (cập nhật biến động tặng cho sang tên ông Nguyễn Quang T3 ngày 08/11/2006). Đến ngày

26/02/2007, ông Ngô Quang P được chỉnh lý biến động sang tên thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 801180. Theo xác nhận của các bên thì: Trên thửa đất đã tồn tại một ngôi nhà cấp 4.

Sau đó, ông Ngô Quang P đã làm thủ tục để hợp hai thửa đất 313 và 314 này thành chung một thửa là 313, tờ bản đồ số 10, phường K, TP .; tổng diện tích sau khi gộp hai thửa là 664,1m^2 thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 720102 của UBND thị xã B cấp cho ông Ngô Quang P ngày 15/5/2007.

Năm 2017, ông Ngô Quang P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ (số công chứng 1466, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2017 của Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) đối với diện tích 664,1m^2 thuộc thửa 313, tờ bản đồ số 10, phường K, thành phố B và đến ngày 21/6/2019 ông Phạm Lâm T1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số CR 923641.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo cho rằng những người làm chứng trong vụ án được ông V bồi dưỡng bằng tiền để khai báo gian dối, sai sự thật, có lợi cho nguyên đơn và gây bất lợi cho bị đơn thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng ông T3, ông C2 thừa nhận được Chùa P2 trả chi phí đi lại do phải đi xe ô tô và nghỉ việc để đến Tòa án làm chứng; tuy nhiên, ông T3, ông C2 cam đoan khai báo đúng sự thật, không khai báo gian dối và việc khai báo của ông T3, ông C2 có ảnh hưởng đến nguyên đơn hay bị đơn hay không thì ông T3, ông C2 không nhận thức được; ông T3, ông C2 chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình trước tòa. Đồng thời, theo quy định tại khoản 5 Điều 78 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định quyền của người làm chứng *"Được thanh toán chi phí hợp lý"* và Điều 167 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về chi phí cho người làm chứng "Người đề nghị Tòa án triệu tập người làm chứng phải chịu tiền chi phí cho người làm chứng nếu lời làm chứng phù hợp với sự thật nhưng không đúng yêu cầu của người đề nghị". Do đó, việc Chùa P2 (do ông V làm trụ trì) trả chi phí cho người làm chứng là không trái quy định của pháp luật. Vì vậy, ý kiến của người kháng cáo cho rằng: Lời khai của người làm chứng là không khách quan, không trung thực, không đúng sự thật là không có cơ sở.

[2.3] Xác định cho ông Vương Tấn V hay ông Ngô Quang P là người được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 372m^2 thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17 và diện tích 292,1m^2 thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 17, cùng tọa lạc tại phường K thì thấy:

Ông Vương Tấn V cho rằng ông V là người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Thanh Q và bà Phan Thị Hồng N và thống nhất giá chuyển nhượng của thửa đất 313 là 330.000.000 đồng; thửa đất 314 thì thỏa thuận trực tiếp với bà Lê Thị T6 là mẹ của ông Nguyễn Quang T3 với giá 260.000.000 đồng – 270.000.000 đồng. Do phải đi giảng dạy phật pháp ở các

tỉnh, thời điểm đó ông Ngô Quang P lại là thủ quỹ của chùa P2 nên ông V đã giao cho ông P trực tiếp đi ký kết hợp đồng và làm thủ tục sang tên hai thửa đất. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất do bà Nguyễn Thị Ngọc C1 tặng cho cá nhân ông V. Mục đích mua nhà đất là để làm nơi ở cho tăng ni, nơi nghỉ chân cho phật tử, in băng đĩa, làm phim phục vụ cho việc giảng dạy phật pháp. Việc giao tiền chuyển nhượng đối với thửa đất 313 do ông V trực tiếp giao cho ông Nguyễn Thanh Q và bà Phan Thị Hồng N tại chùa P2. Việc giao tiền chuyển nhượng thửa đất 314 là do ông V đưa tiền cho ông Ngô Quang P để giao cho ông Nguyễn Quang T3.

Ông Ngô Quang P không đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do cha mẹ ông Ngô Quang P có ba người con là tu sĩ của chùa P2, nên anh em trong gia đình bàn bạc thống nhất sẽ mua nhà đất trên thửa đất 313, 314 để đưa cha mẹ về ở để tiện chăm sóc. Nguồn tiền mua đất là của vợ chồng ông Ngô Quang H1 (ông H1 là anh ruột ông P); giá chuyển nhượng của thửa 313 là 200.000.000 đồng, thửa 314 là 100.000.000 đồng. Ông Ngô Quang P là người trực tiếp giao tiền cho bên chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Thứ nhất, theo ông P thì: Ông Vương Tấn V là trụ trì Chùa P2, ông P là đệ tử ở trong chùa (được giao nhiệm vụ quản chúng trong chùa). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P thừa nhận: *"ông* P *được Sư trụ trì đưa tiền để thanh toán các khoản chi của chùa như: sửa chữa, mua sắm vật tư... và làm công tác đối nội và đối ngoại như: được đi lại bên ngoài, quan hệ với chính quyền và làm các giấy tờ có liên quan đến* Chùa P2...."*.* Như vậy, có căn cứ để xác định: Ông P là đệ tử Chùa P2 và được sư trụ trì C5 (ông V) tin tưởng, giao nhiệm vụ quản lý chi tiêu, hoạt động của C5.

Thứ hai, xét ai là người trực tiếp thỏa thuận về giá chuyển nhượng của hai thửa đất 313 và 314 thì thấy:

Theo ông V thì ông V là người trực tiếp thỏa thuận về giá cả chuyển nhượng của 02 thửa đất với chủ đất, theo đó giá chuyển nhượng của thửa đất 313 là 330.000.000 đồng, thửa đất 314 vào khoảng 260.000.000 đồng – 270.000.000 đồng; còn theo ông P xác định ông P là người trực tiếp thỏa thuận về giá cả chuyển nhượng của 02 thửa đất với chủ đất, theo đó giá chuyển nhượng của thửa đất 313 là 200.000.000 đồng, thửa đất 314 là 100.000.000 đồng.

Xét thấy, giá nhận chuyển nhượng của thửa đất 313 là 330.000.000 đồng trùng khớp với lời khai của ông Q, bà N xác nhận tại phiên tòa *"giá ban đầu là 350.000.000 đồng, nhưng do bán cho nhà chùa nên giảm 20.000.000 đồng, còn lại 330.000.000 đồng"* và giá chuyển nhượng của thửa 314 là 260.000.000 đồng trùng với lời khai của ông T3 xác nhận tại Tòa án *"giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng"*. Chủ đất của thửa 313 không thừa nhận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và chủ đất của thửa 314 không thừa nhận giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và đều xác định thỏa thuận giá chuyển nhượng với

trụ trì Chùa P2 (ông V); không thỏa thuận giá chuyển nhượng với đệ tử Chùa P2 (ông P).

Đồng thời, theo xác nhận của ông P và vị trí đất của hai thửa đất trên thực địa thì: hai thửa đất có giá trị tương đương nhau, cùng một vị trí, do đó nếu diện tích 372m^2 của thửa đất số 313 vào năm 2005 có giá trị là 200.000.000 đồng, nhưng diện tích 292,1m^2 của thửa đất số 314 vào năm 2007 chỉ có giá trị 100.000.000 đồng là hoàn toàn không phù hợp. Ông P xác định giá trị chuyển nhượng dựa trên giá trị được ghi trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đúng với giá thực tế của giao dịch với các chủ đất.

Như vậy, có căn cứ để xác định: người trực tiếp thỏa thuận giá chuyển nhượng hai thửa đất 313, 314 của các chủ đất trước đây là ông V, không phải là ông P.

Thứ ba, về việc thanh toán tiền chuyển nhượng của hai thửa đất 313 và 314:

- Đối với thửa đất 313: Theo xác nhận của ông V thì ông V là người trực tiếp thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất 313 cho bà N với số tiền 330.000.000 đồng tại chùa P2. Nguồn tiền là ông V được bà Nguyễn Thị Ngọc C1 hiến tặng 500.000.000 đồng vào năm 2005. Bà Nguyễn Thị Ngọc C1 xác nhận: *"Năm 2005, bà* C1 *hiến tặng cho trụ trì* Chùa P2 *số tiền 500.000.000 đồng bằng tiền mặt, đưa tại chùa một lần"*. Việc thanh toán tiền của ông V được bà N, ông Q thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm *"Vợ chồng tôi đã nhận được số tiền 330.000.000 đồng từ ông* V *và tại* Chùa P2*, khi đưa không có lập biên bản giao nhận tiền".* Ông P cho rằng: ông P là người đã giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông Q, bà N, lần 1 giao tại UBND phường K vào tháng 8 năm 2005 và lần 2 giao 100.000.000 đồng sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc thanh toán tiền và ông Q, bà N xác định: *"không nhận tiền của ông* P*"*. Như vậy, có căn cứ để xác định: ông V là người đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 313; không phải là ông P giao tiền.

- Đối với thửa đất 314: Theo ông V thì ông V đã lấy số tiền 260.000.000 đồng để đưa cho ông P giao lại cho bà T6 (mẹ của ông T3). Như vậy, có căn cứ để xác định: ông V không trực tiếp đưa tiền cho bà T6, mà là ông P trực tiếp đưa.

Thứ tư, xét về nguồn gốc số tiền để ông P thanh toán khi nhận chuyển nhượng thửa đất 314:

Như phân tích ở trên, giá chuyển nhượng của thửa đất số 314 là 260.000.000 đồng, không phải là 100.000.000 đồng như giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2007 giữa ông T3 và ông P. Ông P khai số tiền 100.000.000 đồng được vợ chồng anh trai là ông Ngô Quang H1 đưa. Tuy nhiên, ông H1 khai: tại biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2017 thể hiện

"100.000.000 đồng là tiền của ông H1 *50.000.000 đồng và của bố mẹ 50.000.000 đồng"*; tại biên bản hòa giải ngày 13/7/2013 thể hiện *"100.000.000 đồng là tiền của hai vợ chồng"*; tại Bản tự khai ngày 14/10/2018 của bà T2 thể hiện *"Số tiền để cùng với ông* Ngô Quang P *nhận chuyển nhượng thửa đất chồng tôi bỏ ra 300.000.000. Tuy nhiên tài sản này là của riêng chồng tôi, không liên quan đến tôi"*. Như vậy, có thể thấy, lời khai của ông H1 đã có sự mâu thuẫn về số tiền 100.000.000 đồng. Mặt khác, ông H1 và ông P cùng xác định là mua 02 thửa đất để cho cha mẹ ở, nhưng toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng là của vợ chồng ông H1 bỏ ra, ông P (người tu hành) lại là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là bất hợp lý; đồng thời số tiền 300.000.000 đồng là số tiền rất lớn tại thời điểm năm 2005 – 2007, nhưng bà T2 (vợ ông H1) lại không biết, trong khi ông H1 khai: nguồn tiền có được do vợ chồng buôn bán nông sản. Đây là những điểm mâu thuẫn mà chính ông H1, ông P cũng không chứng minh được. Đồng thời số tiền 100.000.000 đồng không đúng với số tiền mà ông T3 nhận được từ việc chuyển nhượng thửa đất 314 (ông T3 xác nhận là đã nhận số tiền 260.000.000 đồng). Do đó, lời trình bày của ông P về việc được ông H1 giao số tiền 100.000.000 đồng để thanh toán cho ông T3 là không có căn cứ.

Thứ năm, xét mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất số 313 và 314:

Theo ông P thì mục đích ông P nhận chuyển nhượng hai thửa đất 313, 314 là để cho cha mẹ ông P chuyển về đó sinh sống gần chùa P2. Tuy nhiên, bị đơn - ông P có cung cấp 01 bản sao là sổ hộ khẩu, 01 sổ tạm trú trong đó thể hiện chủ hộ là ông Ngô Quang P và người đăng ký tạm trú là Đặng Hữu T10, Đặng Hữu L, không có tên cha mẹ của ông P. Tại Biên bản xác minh ngày 26/9/2023 thì ông Vũ Văn C3 - Tổ trưởng tổ dân cư, cung cấp thông tin như sau: *"Từ năm 2005 đến năm 2016, tại thửa đất 313, 314 chỉ có các tăng ni, phật tử của* chùa P2 *lui tới căn nhà cấp 4 để in ấn bang đĩa .... Đối với ông* Ngô Quang P *tôi chưa gặp lần nào... thực tế cha mẹ ông* P *chưa sinh sống tại nhà đất này ngày nào"*. Vì vậy, ông P cho rằng, mục đích mua nhà đất thuộc thửa 313, 314 để cho cha mẹ ở, nhưng ông P không đưa cha mẹ đến ở ngày nào nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông P.

Đồng thời, theo xác nhận của ông V, ông P và người làm chứng – bà Đặng Thị T5, bà Nguyễn Thị T4, bà Võ Chiêm X, ông Vũ Văn C3 và Công an phường K thì: Chùa P2 nằm sâu trên núi, khó khăn về điện, nước; nên từ năm 2005 đến cuối năm 2007, nhà đất thuộc thửa 313, 314 đã làm nơi cho tu sĩ, đệ tử giặt đồ, in ấn băng đĩa.

Như vậy, có căn cứ để xác định: Từ khi vợ chồng ông Q, bà N và ông T10 chuyển nhượng đất thì thửa đất 313, 314 được ông V đưa vào sử dụng mục đích làm nơi sinh hoạt, làm việc cho các tăng ni, phật tử; không phải làm nơi ở cho cha mẹ của ông P như lời trình bày của ông P, ông H1.

Thứ sáu, xét lý do không xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng ngày 08/6/2007 thì thấy:

Theo ông P, ông P làm đơn xin cấp giấy phép xây dựng nhà trên 02 thửa đất nhằm mục đích xây cho cha mẹ ở và được Chính quyền cấp giấy phép xây dựng ngày 08/6/2007; tuy nhiên, do có xảy ra sự xáo trộn tại Chùa P2, nên ông P không làm nữa. Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy phép xây dựng có giá trị từ ngày 08/6/2007 đến 08/6/2008; trong khoảng thời gian này, nhà đất trên 02 thửa đất vẫn được các tăng ni, phật tử chùa P2 sử dụng ổn định. Đến khoảng cuối năm 2009 thì mới xảy ra sự xáo trộn tại Chùa P2. Do đó, lý do mà ông P đưa ra để không xây dựng nhà cho cha mẹ theo giấy phép xây dựng đã cấp là không có căn cứ.

Đồng thời, theo xác nhận của cả ông V và ông P thì trong khoảng thời gần cuối năm 2007, Chùa P2 đã chuyển cơ sở in ấn băng đĩa về quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp ông P muốn xây dựng nhà cho bố mẹ ở thì vẫn có thể thực hiện được nhưng ông P đã không thực hiện. Do đó, có căn cứ để xác định rằng, việc trụ trì Chùa P2 không xây dựng nhà trên thửa đất 313, 314 để làm nơi in ấn băng đĩa Phật giáo mới là nguyên nhân dẫn đến việc không xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng ngày 08/6/2007.

Thứ bảy, xét việc ông P đứng tên trên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 313 và 314:

Như đã phân tích ở trên, ông P là đệ tử Chùa P2 được giao nhiệm vụ làm công tác đối nội và đối ngoại, liên hệ tới chính quyền để làm các giấy tờ liên quan đến chùa và ông P cũng không chứng minh được ông P là người thỏa thuận giá chuyển nhượng; chứng minh được nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông H1 nên có đủ căn cứ để chứng minh: ông V là người trực tiếp thỏa thuận giao dịch và thanh toán tiền cho các chủ đất 313, 314; ông P chỉ là người thay mặt ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa 313, 314 và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để công nhận các thửa đất 313, 314, tờ bản đồ số 17 (số mới là 313, tờ bản đồ số 10), tọa lạc tại phường K, thành phố B cho ông Vương Tấn V là chủ sử dụng đất hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông V là phù hợp. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P về việc sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.4] Xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 313, tờ bản đồ số 10 phường K giữa ông Ngô Quang P với ông Phạm Lâm T1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ thì thấy:

Ngày 20/6/2017, ông P và ông T1, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 664,1m^2 thuộc thửa 313, tờ bản đồ số 10, phường K, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng; ngày 21/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR923641 đối với thửa số 313, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường K, thành phố B cho ông T1 và bà Đ; Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 664,1m^2 thuộc thửa 313, tờ bản đồ số 10, phường K ngày 20/6/2017 được công chứng chứng thực hợp lệ theo quy định. Ngày 17/10/2017, ông Vương Tấn V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Ngô Quang P. Tại Bản án số 62/2018/DSST ngày 23/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc yêu cầu công nhận cho ông V quyền sử dụng diện tích đất thửa 313, 314 và tuyên giao dịch chuyển nhượng các thửa đất 313, 314 giữa ông Ngô Quang P và vợ chồng ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ là vô hiệu. Ngày 09/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định đình chỉ số 07/2019/QĐ-PT đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự vì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ngày 21/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR923641 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường K, thành phố B cho ông T1 và bà Đ. Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR923641 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường K, thành phố B cho ông T1 và bà Đ là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, nay Tòa án xác định ông P không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 313 và 314 (nay hợp thành thửa đất số 313), nên ông P không được thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa 313 theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Việc ông P tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nói trên mà không có sự đồng ý của ông V là đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V.

Thứ hai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu chứng cứ là các đơn đề nghị gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, Ủy ban nhân dân phường K ngày 24/01/2016, Đơn xin ngăn chặn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 27/01/2016, đơn xin ngăn chặn tẩu tán tài sản của ông Vương Tấn V ngày 18/2/2016 gửi UBND thành phố B, Phòng T, Văn phòng Đ (thể hiện UBND thành phố đã nhận ngày 19/02/2016). Đồng thời, nguyên đơn cũng cho rằng để ngăn chặn việc ông P chuyển nhượng thửa 313, 314 nên đã cắm tấm bảng có nội dung đất tranh chấp trên đất. Điều này phù hợp với kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường K vào ngày 06/9/2023, ông Lê Minh H3 là cán bộ địa chính phường K cung cấp thông tin như sau: "….*1/ Ngày 24/01/2016,* Ủy ban nhân dân phường K *có tiếp nhận "Đơn đề nghị về việc không thực hiện các thủ tục mua bán chuyển nhượng đất địa chỉ* lô C và 314 khu phố K, phường K, thành phố B*" của ông* Vương Tấn V. *Tại thời điểm đó, ông* Vương Tấn V *có cắm tấm bảng đất tranh chấp, tuy nhiên ông* Ngô Quang P *và ông* Phạm Lâm T1 *nhổ bỏ tấm bảng.* Ủy ban nhân dân phường K*, sau khi tiếp nhận tin báo của ông* V *thì có xuống kiểm tra thực địa và có thấy ông* V *cắm bảng đất tranh chấp.* Ủy ban nhân dân phường K *có hướng dẫn ông* V *(người trực tiếp đến nộp đơn là đệ tử ông* V*) nộp đơn ngăn chặn tại Chi nhánh* Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B*,* phòng Tài nguyên môi trường thành phố B *để được xem xét giải quyết…*". Tại biên bản xác minh

ngày 06/9/2023, ông Vũ Văn C3, tổ trưởng tổ dân cư, cũng cung cấp thông tin như sau: "*...2/Đầu năm 2016, tôi có thấy một số đệ tử* chùa P2 *đến cắm tấm bảng đất đang tranh chấp trên thửa đất, nội dung tấm bảng ghi cụ thể như thế nào thì tôi không nhớ rõ. Sau đó cán bộ địa chính* phường K *và ông* Lê Minh H3 *có xuống thực địa kiểm tra…*". Tại phiên tòa, người làm chứng là ông C2 cũng trình bày: *ông không có mâu thuẫn hay quan hệ quen biết gì với ông* P, *ông* T1, *bà* Đ. *Đầu năm 2016, ông* T1 *bà* Đ *có ghé nhà ông để hỏi thông tin thửa đất 313, vì ông* T1 *bà* Đ *nói đang có nhu cầu mua đất; Ông có nói với vợ chồng* T1 *bà* Đ *là đất này có tranh chấp*. Như vậy, có thể khẳng định ngay từ thời điểm vợ chồng ông T1 bà Đ và ông P thỏa thuận việc chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông T1 bà Đ có đến xem đất thực địa và có biết rõ việc diện tích đất này có sự tranh chấp giữa ông V và ông P nhưng ông T1 bà Đ vẫn đồng ý ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 313. Ông P cũng biết rõ giữa ông và ông Vương Tấn V có sự tranh chấp nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên cho ông T1, bà Đ là không đúng với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông P và vợ chồng ông T1 bà Đ là vô hiệu theo quy định tại Điều 116, 122, 124 Bộ luật dân sự 2015.

Thứ ba, trong quá trình thực hiện giao kết hợp đồng, ông T1, bà Đ biết rõ đất tranh chấp, cụ thể: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã mời ông T1, bà Đ lên làm việc và Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa cũng đã triệu tập ông T1 bà Đ tham gia giải quyết vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Trong trường hợp này, ông T1 bà Đ vẫn có quyền chủ động thỏa thuận để chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P. Tuy nhiên, ông T1 bà Đ vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng và ngày 21/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR923641 đối với thửa số 313, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường K, thành phố B cho ông T1, bà Đ. Nhưng sau đó, Bản án sơ thẩm bị hủy và nay xác định thửa đất 313, tờ bản đồ số 10, tại phường K không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định trong giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất 313, thì bên nhận chuyển nhượng là ông T1, bà Đ không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự là hoàn toàn phù hợp.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 313, tờ bản đồ số 10 phường K giữa ông Ngô Quang P với ông Phạm Lâm T1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ là vô hiệu và kiến nghị tới Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 923641 đã cấp cho ông T1, bà Đ ngày 21/6/2019 là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, ông T1, bà Đ về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 313, tờ bản đồ số 10 phường K giữa ông Ngô Quang P với ông Phạm Lâm T1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ có hiệu lực.

[2.5] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T1 bà Đ không có yêu cầu độc lập, ông bà chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà sẽ khởi kiện ông P bằng một vụ án khác khi có yêu cầu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này và dành cho ông T1 bà Đ quyền khởi kiện ông P bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp.

[2.6] Hiện trên đất có hai căn nhà cấp bốn. Ông T1 bà Đ đang cho vợ chồng ông Phạm Quốc T11 bà Yên Thị T12 thuê để ở với thời hạn 01 năm kể từ ngày 01/10/2023 và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Minh B Phạm Thị Ngọc D thuê để ở với thời hạn 02 năm kể từ ngày 09/10/2022. Các ông bà Phạm Quốc T11, bà Yên Thị T12, Nguyễn Ngọc M, bà Phạm Thị Ngọc D đã có bản trình bày ý kiến, các ông bà biết căn nhà đang thuê nằm trong diện tích đất tranh chấp và không khiếu nại khoản tiền thuê nhà của ông T1. Đến nay, thời hạn thuê đã hết; vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.6] Do ông P được ông V đồng ý để đứng tên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 313, 314 và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nên việc ông P đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/9/2005 với ông Q, bà N và hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2007 với ông T10 và được chỉnh lý biến động sang tên 02 thửa đất 313, 314 là không trái pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Nay, Tòa án xác định cho ông V là người sử dụng hợp pháp các thửa đất 313, 314 (đã hợp thành thửa 313) và ông V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 313, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường K, thành phố B là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông V; nên không cần thiết phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P đã đứng tên vào năm 2005 đối với thửa đất 313 và vào năm 2007 đối với thửa đất 314.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo - ông Ngô Quang P, ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo - ông Ngô Quang P, ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Quang P, ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa; cụ thể:

Áp dụng: Điều 49, 106, 123, 127 Luật Đất đai 2003; Điều 106, 166, 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 116, 122, 124, 127 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Tấn V về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất";

1.1. Công nhận cho ông Vương Tấn V được quyền sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích đất 664,1m^2, tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1) thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; vị trí, tọa độ và tứ cận thể hiện trên Sơ đồ vị trí ngày 15/8/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 664,1m^2 thuộc thửa đất 313, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giữa ông Ngô Quang P và ông Phạm Lâm T1 bà Nguyễn Thị Hồng Đ (số công chứng 1466, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2017 tại của Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) là vô hiệu.

1.3. Kiến nghị tới các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 720102 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 15/5/2007 cho ông Ngô Quang P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 923641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/6/2019 cấp cho ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ theo quy định pháp luật.

1.4. Ông Vương Tấn V được quyền liên hệ tới Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 664,1m^2, thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quyết định của Bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Ông Phạm Lâm T1 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ được quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 664,1m^2 đất thuộc thửa đất 313, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giữa ông Ngô Quang P và ông Phạm Lâm T1 bà Nguyễn Thị Hồng Đ (số công chứng 1466, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2017 tại của Văn phòng C6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) bị vô hiệu đối với ông Ngô Quang P bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Quang P phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Vương Tấn V số tiền 20.500.000đ (hai mươi triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Quang P phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Vương Tấn V không phải chịu án phí; hoàn lại cho ông V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.540.000đ (sáu triệu, năm trăm bốn mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0009876 ngày 31/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Quang P phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0003280 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; ông P đã nộp xong.

Ông Phạm Lâm T1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0003281 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; ông T1, bà Đ đã nộp xong.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/5/2025).

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí ngày 15/8/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B*).*

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long