

Bản án số: 216/2024/DS-PT

Ngày 23 – 9- 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
QSD đất và tài sản gắn liền với đất; số tiền  
bồi thường; hợp đồng vay tài sản”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Thương

*Các Thẩm phán:* Ông Đào Trọng Hải

Bà Nguyễn Thị Quang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Công Trứ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -  
Vũng Tàu.

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

Trong các ngày 30 tháng 8; 17 và 23 tháng 9 năm 2024, 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 125/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; số tiền bồi thường; hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 220/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2024; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 164/2024/QĐPT- DS ngày 27 tháng 8 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 85/2024/QĐPT- DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955 (có mặt);

Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1963 (có mặt);

Hộ khẩu thường trú: Tổ G, ấp K, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Địa chỉ: Số B B, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

2. *Bị đơn:* Ông Dương Văn B, sinh năm 1965 (có mặt);

Bà Dương Thị L, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ F, khu phố H, thị trấn N, huyện C, Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Thái Thanh T2, sinh năm 1992 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ F, thôn T, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1967 (vắng mặt);

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

Cùng địa chỉ: A, B, tổ B, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông M ủy quyền tham gia tố tụng cho bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Các ông bà Vũ Anh T3, Hoàng Ngọc Q, Kha Anh L- Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh B (ông T3 vắng mặt, ông Q và bà L1 có mặt).

3.2. Ông Dương Văn B1, sinh năm 1982 (có mặt);

3.3. Bà Dương Thị H, sinh năm 1982 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.4. Ông Dương Văn H1, sinh năm 1983 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.5. Bà Dương Thị Thanh H2, sinh năm 1986 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.6. Bà Dương Thị P, sinh năm 1987 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.7. Ông Đào Văn M1, sinh năm 1985 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.8. Bà Dương Thị T4, sinh năm 1994 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.9. Ông Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1989 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.10. Ông Dương Văn D, sinh năm 1998 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.11. Bà H D1, sinh năm 2003 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.12. Ông Dương Văn C, sinh năm 1970 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ F, khu phố H, thị trấn N, huyện C, Bà Rịa - Vũng Tàu;

3.13. Ông Dương Anh G, sinh năm 1991 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.14. Ông Dương Dru C1, sinh năm 2004 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ F khu phố H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.15. Ông Dương Văn G1, sinh năm 1959 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E khu phố H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.16. Phòng Công chứng số 2 tỉnh B (vắng mặt);

Địa chỉ: C T, khu phố E, phường P, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ánh N ông Nguyễn Hoàng M.

- Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:

Vào ngày 19-4-2003, vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Dương Văn B, bà Dương Thị L diện tích đất 12.968m<sup>2</sup> (có 200m<sup>2</sup> thổ cư) thuộc các thửa 45+30+46 tờ bản đồ số 31 +35+32, tọa lạc tại ấp H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất có tứ cận: Phía đông giáp ông C, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp ông T6, phía Bắc giáp ông D. Giá chuyển nhượng 45 lượng vàng 24K, tương đương với số tiền 365.000.000 đồng. Ông T bà T1 đã trả cho ông B bà L 186.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục trước bạ sang tên xong thì trả đủ.

Thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông B, bà L đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N2, chi nhánh huyện C nên sau khi thực hiện giải chấp thì ông B bà

L giao cho ông T bà T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục sang tên, tuy nhiên ông T bà T1 được Ủy ban nhân dân thị trấn N cho biết các thửa đất này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Ông T bà T1 tìm hiểu thì được biết ông B, bà L còn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có bao gồm các thửa đất mà ông T bà T1 nhận chuyển nhượng) đang thế chấp tại Ngân hàng C2, chi nhánh B2. Ủy ban nhân dân thị trấn N đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông T bà T1 nhận chuyển nhượng. Các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng được.

Năm 2004, ông T bà T1 gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân thị trấn N để giải quyết. Kết quả sau nhiều lần làm việc, hòa giải nhưng không thành. Do kém hiểu biết và nghĩ ông B bà L sẽ khởi kiện nên ông T bà T1 chờ đợi mà không tranh chấp tại Tòa án. Đến năm 2008, khi ông B chặt cây trên đất để bán thì ông T bà T1 ngăn cản. Hai bên thỏa thuận ông T bà T1 nhận 1/2 số tiền bán cây.

Nay ông T bà T1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B, bà L phải thực hiện việc tách thửa với diện tích 12.968m<sup>2</sup> hoặc phải giao 1/2 diện tích đất (6.484m<sup>2</sup>) hoặc phải thanh toán số tiền tương đương với diện tích 6.484m<sup>2</sup> đất.

Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 22-11-2023 ông T bà T1 xác định lại yêu cầu khởi kiện: Buộc ông B, bà L phải giao diện tích đất đã đo vẽ thực tế là 7.632,2m<sup>2</sup>/2 là 3.816m<sup>2</sup> thuộc thửa số 31 (mới 103), 45 (mới 108), 46 (mới 1080) tờ bản đồ số 31 (mới 145) tọa lạc tại ấp H thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn B và bà Dương Thị L là ông Thái Thanh T2 trình bày:

*Yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc T1:*

Ông Dương Văn B, bà Dương Thị L có chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với giá là 365.000.000 đồng, theo giấy mua bán viết tay ngày 19-4-2003. Ông T và bà T1 đưa trước cho ông B, bà L 180.000.000 đồng. Số tiền còn lại thì đến thời điểm hiện nay ông T và bà T1 vẫn chưa trả hết. Điều đó cho thấy, ông T và bà T1 đã không thực hiện nghĩa vụ của mình và cũng đã quá thời hạn thực hiện việc giao dịch mua bán. Ông B bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nay ông B, bà L có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán (giấy bán đất viết tay ngày 19-04-2003) giữa ông B, bà L với ông T, bà T1. Ông B, bà L đồng ý hoàn trả lại cho ông T, bà T1 số tiền đã nhận là 180.000.000 đồng cùng với lãi suất theo quy định pháp luật do hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức, chưa công chứng, chứng thực theo quy định; chưa giao đất trên thực địa; chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ dân sự theo quy định Bộ luật Dân sự.

*Yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Hoàng M, bà Bùi Thị Ánh N:*

Vào ngày 18-02-2004, ông Dương Văn B, bà Dương Thị L có vay 80.000.000 đồng tại Ngân hàng C2, chi nhánh B2 và có thế chấp diện tích đất 21.930 m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 46, 30, 31, 45, 46 tờ bản đồ số 31, 32, tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Đến hạn trả nợ, ông B, bà L chưa có tiền. Được người khác giới thiệu, ông B, bà L tìm gặp ông M, bà N. Sau khi trao đổi thì ông M, bà N đồng ý cho ông B bà L vay tiền để trả Ngân hàng nhưng với điều kiện sau khi chuộc số thì phải lập hợp

đồng chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho ông M, bà N. Mặc dù không muốn nhưng vì sợ bị Ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất nên ông B, bà L đã thỏa thuận với ông M và bà N vay tiền để giải quyết việc gấp gáp trước mắt. Ông M, bà N là người trả tiền cho Ngân hàng khoảng 70.000.000 đồng. Khi ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B, bà L đưa cho ông M, bà N để tiến hành công chứng. Tại thời điểm công chứng chuyển nhượng thì ông B, bà L nhận thức được việc chuyển nhượng này là để làm tin cho việc vay tiền ông M, bà N chứ không phải là chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất cho họ. Ông B, bà L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ký xong, ông bà ra về và tiếp tục sinh sống ổn định, canh tác trên đất. Thời gian sau, do không có phương tiện đi lại nên ông B, bà L có đến mua nợ của ông M, bà N 08 chiếc xe máy tổng trị giá khoảng 180.000.000 đồng và vay thêm 50.000.000 đồng để lo đám cưới cho con. Tổng cộng là 300.000.000 đồng. Đến khi có tiền, nhiều lần ông B bà L tìm ông M bà N trả tiền và xin chuộc sổ nhưng được trả lời là đất đã chuyển nhượng rồi nên ông B, bà L ra về.

Thời gian đầu khi bà T1, ông T làm đơn khởi kiện, do một phần kém hiểu biết, một phần do ông M lừa dối làm cho ông bà tin tưởng nên đã ủy quyền cho ông M quyết định. Nhưng sau đó, thấy việc nghe theo lời ông M thì sẽ mất quyền sử dụng đất nên ông bà đã suy nghĩ lại khởi kiện ông M, bà N để đòi lại quyền sử dụng đất, vì thực tế ông bà chỉ vay tiền của họ. Vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M, bà N và ông B, bà L chỉ là hình thức nên việc giao đất trên thực địa chưa diễn ra. Ông M, bà N cũng chưa biết đất ở vị trí nào, tứ cận giáp những ai, trồng cây gì, ai đang trực tiếp sử dụng đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chỉ xem xét hồ sơ ở Ngân hàng. Hiện tại thì diện tích các thửa đất trên có vị trí đất khác nhau, một phần thì ông B, bà L đang trồng tràm và chuối; một phần thì ông C đang sử dụng. Còn thửa 46 (mới 15) tờ bản đồ 32 (mới 48) thì gia đình ông B, bà L đã xây dựng nhà từ năm 1997. Ông bà cũng cho 04 người con xây nhà trên đất, sử dụng ổn định.

Nay ông B, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết đối với ông M, bà N: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 58 quyền số 01/TP-SCC/HĐCNQSDĐ ngày 07-4-2006 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông B, bà L với ông M, bà N đối với diện tích 21.930m<sup>2</sup> thuộc các thửa 46, 30, 31, 45, 46 tờ bản đồ số 31, 32 tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu. Ông B, bà L sẽ hoàn trả lại cho ông M, bà N số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông M, bà N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 586107 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp ngày 09-09-1991 cho ông B.

Công nhận cho ông B, bà L được nhận toàn bộ số tiền đền bù do nhà nước thu hồi đất để làm đường là 265.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ quan:*

*Ông Nguyễn Hoàng M và bà Bùi Thị Ánh N trình bày:*

Vợ chồng ông M bà N là người nhận chuyển nhượng diện tích đất 21.930 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 46, 30, 31, 45, 46 tờ bản đồ số 31, 32 đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Dương Văn B, bà Dương Thị L. Ông, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất trên khi ông B, bà L đã thế chấp quyền sử dụng diện tích đất để

vay tiền tại Ngân hàng C2, chi nhánh B2. Đến hạn, Ngân hàng yêu cầu trả nợ nhưng ông B, bà L không có khả năng thanh toán, diện tích đất nêu trên có nguy cơ bị Ngân hàng phát mãi để thu hồi nợ. Trong hoàn cảnh đó, ông bà với ông B, bà L có thỏa thuận với nhau là ông B, bà L sẽ chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông bà với giá 300.000.000 đồng, ông bà sẽ trả tiền nợ cho ông B bà L tại Ngân hàng là 61.969.492 đồng.

Sau khi trả nợ, giải chấp, Ngân hàng hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên cùng đến Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 07-4-2006. Ông M bà N đã giao đủ số tiền 300.000.000đ (bao gồm số tiền trả nợ ngân hàng) cho ông B bà L. Việc giao tiền không có biên nhận. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà không tới thực địa để xem đất vì hồ sơ pháp lý tại Ngân hàng đã đầy đủ. Ông, bà không biết diện tích đất trên có tranh chấp hay không, ông B bà L có chuyển nhượng cho ai hay chưa.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà tiến hành thủ tục sang tên thì bị bà T1 gửi đơn tranh chấp nên việc sang tên không thực hiện được. Và do ông M bà N chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông bà chưa yêu cầu ông B, bà L giao diện tích đất nêu trên. Đến năm 2011 thì ông bà lên xem đất mới thực hiện việc lập biên bản bàn giao đất ngày 24-02-2011.

Theo yêu cầu của nguyên đơn thì ông bà không đồng ý. Ông, bà yêu cầu ông B, bà L có nghĩa vụ giao đủ diện tích đất theo đúng hợp đồng chuyển nhượng.

Trước yêu cầu độc lập của ông B, bà L ông bà cũng không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng hợp pháp, ông bà đã bàn giao 300.000.000 đồng cho ông B, bà L. Ông B, bà L đã thừa nhận đã chuyển nhượng đất tại các biên bản hòa giải năm 2016, 2017. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M bà N đang giữ. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông bà.

Hiện nay trên thửa đất 46 tờ bản đồ số 32 tồn tại 05 căn nhà gồm nhà ông B, bà L và 04 căn nhà của các con ông B bà L. Ông bà sẽ hỗ trợ để di dời 05 căn nhà này lại ở cùng 01 vị trí trên thửa đất để tạo thuận lợi cho việc sử dụng đất.

Vợ chồng ông Dương Văn B1 và bà Dương Thị H trình bày: Ông B1 là con ruột và bà H là con dâu của ông Dương Văn B và bà Dương Thị L.

Năm 1991, cha mẹ ông B1 có khai phá quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 21.930m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 46,30,31,45,46, tờ bản đồ số 32,31 tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1090 QSDĐ/253NG ngày 09-09-1991.

Do điều kiện cuộc sống của cha mẹ ông khó khăn nên năm 1992 có chuyển nhượng một phần diện tích đất bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục tách thửa. Đồng thời, cha mẹ ông có vay mượn một số tiền bên ngoài để trang trải cuộc sống, lo cho con cái.

Năm 2006 cha mẹ ông có cho ông một phần diện tích (500m<sup>2</sup>) trong tổng diện tích đất 2.290m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại thị trấn N. Vì là con cái trong gia đình nên cha mẹ chỉ cho miệng chứ không có giấy tờ cho tặng và ông cũng chưa làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Sau khi được cha mẹ cho đất, ông có xây dựng nhà tạm (nhà tôn) để ở. Đến năm

2010, ông bà được Nhà nước trao tặng Nhà tình thương, đồng thời ông bà có bỏ thêm ít vốn để xây dựng thêm căn nhà được rộng rãi và tiện nghi hơn. Nhà có diện tích là 90m<sup>2</sup> (ngang 6m, dài 15m) thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại thị trấn N. Từ đó đến nay ông bà sinh sống ổn định, không ai ngăn cản và cũng không có phát sinh mâu thuẫn hay tranh chấp với ai. Đến nay, ông bà được biết Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ kiện giữa nguyên đơn là ông T và bà T1 với bị đơn là ông B, bà L liên quan đến diện tích đất 2.290m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại thị trấn N, trong đó có phần diện tích 500m<sup>2</sup> ông B bà L đã cho và ông đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2006 đến nay.

Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện thì không có ý kiến gì. Còn đối với phần diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại thị trấn N, huyện C thì ông bà yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp cho mình. Do bận công việc nên ông bà xin vắng mặt. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì thêm.

Vợ chồng ông Dương Văn D và bà HDI trình bày: Vào năm 2022, ông bà kết hôn với nhau. Sau khi cưới, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông bà chưa có điều kiện ở riêng. Ông bà được cha mẹ là ông B và bà L cho ở chung trong căn nhà có diện tích 96m<sup>2</sup> (ngang 8m, dài 12m) trong tổng diện tích đất 2.290m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại thị trấn N được cha mẹ xây dựng từ năm 1997. Ông bà sinh sống ổn định, không ai ngăn cản và cũng không có phát sinh mâu thuẫn hay tranh chấp với ai.

Nay, ông bà có ý kiến như sau: Đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện thì ông bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp cho ông B, bà L. Do bận công việc nên ông bà xin vắng mặt. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì thêm.

Vợ chồng bà Dương Thị T4 và ông Nguyễn Ngọc T5 trình bày: Bà T4 là con ruột và ông T5 là con rể của ông B và bà L.

Năm 1991, cha mẹ bà có khai phá quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 21.930m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 46,30,31,45,46, tờ bản đồ số 32,31 tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1090 QSDĐ/253NG ngày 09-09-1991.

Do điều kiện cuộc sống của cha mẹ bà khó khăn nên năm 1992 có chuyển nhượng một phần diện tích đất bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục tách thửa. Đồng thời, cha mẹ bà có vay mượn một số tiền bên ngoài để trang trải cuộc sống, lo cho con cái.

Năm 2022, ông B, bà L có cho vợ chồng một phần diện tích 420m<sup>2</sup> (ngang 6m, dài 70m) trong tổng diện tích đất 2.290m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại thị trấn N. Vì là con cái trong gia đình nên chỉ nói cho bằng miệng chứ không có giấy tờ cho tặng và ông bà cũng chưa làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Sau khi được cha mẹ cho đất, năm 2022 ông bà có xây dựng nhà tạm (nhà tôn) để ở. Nhà có diện tích là 60m<sup>2</sup> (ngang 6m, dài 10m) thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại thị trấn N. Từ đó đến nay ông bà sinh sống ổn định, không ai ngăn cản và cũng không có phát sinh mâu thuẫn hay tranh chấp với ai. Ông bà yêu

cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp. Do bận công việc nên ông bà xin vắng mặt. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì thêm.

Vợ chồng ông **Dương Văn H1**, bà **Dương Thị Thanh H2** trình bày: Ông **H1** con ruột và bà **H2** là con dâu của ông **B** và bà **L**.

Năm 1991, cha mẹ ông có khai phá quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 21.930m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 46,30,31,45,46, tờ bản đồ số 32,31 tọa lạc tại **xã N, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)** và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1090 QSDĐ/253NG ngày 09-09-1991.

Do điều kiện cuộc sống của cha mẹ ông khó khăn nên năm 1992 có chuyển nhượng một phần diện tích đất bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục tách thửa. Đồng thời, cha mẹ ông có vay mượn một số tiền bên ngoài để trang trải cuộc sống, lo cho con cái.

Năm 2008, ông **B**, bà **L** có cho ông **H1** một phần diện tích 700m<sup>2</sup> (ngang 10m, dài 70m) trong tổng diện tích đất 2.290m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại **thị trấn N**. Vì là con cái trong gia đình nên chỉ nói cho bằng miệng chứ không có giấy tờ cho tặng và ông cũng chưa làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng.

Sau khi được cha mẹ cho đất, năm 2008, ông bà có xây dựng nhà tạm (nhà tôn) để ở. Trong năm 2008, ông bà được Nhà nước trao tặng Nhà tình thương với diện tích 32m<sup>2</sup> (ngang 4m, dài 8m) thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại **thị trấn N**. Từ đó đến nay gia đình sinh sống ổn định, không ai ngăn cản và cũng không có phát sinh mâu thuẫn hay tranh chấp với ai. Nay các bên tranh chấp ông bà không có ý kiến gì, chỉ đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp đối với diện tích 700m<sup>2</sup> đã được ông **B**, bà **L** tặng cho. Do bận công việc nên ông bà xin vắng mặt. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì thêm.

*Ý kiến của vợ chồng bà **Dương Thị P**, ông **Đào Văn M1** trình bày:*

Bà **P** là con ruột và ông **M1** là con rể của ông **Dương Văn B** và bà **Dương Thị L**.

Năm 1991, cha mẹ bà có khai phá quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 21.930m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 46,30,31,45,46, tờ bản đồ số 32,31 tọa lạc tại **xã N, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)** và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1090 QSDĐ/253NG ngày 09-09-1991.

Do điều kiện cuộc sống của cha mẹ bà khó khăn nên năm 1992 có chuyển nhượng một phần diện tích đất bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục tách thửa. Đồng thời, cha mẹ bà có vay mượn một số tiền bên ngoài để trang trải cuộc sống, lo cho con cái.

Năm 2021 cha mẹ bà có cho một phần diện tích 420m<sup>2</sup>(ngang 6m, dài 70m) trong tổng diện tích đất 2.290m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại **thị trấn N**. Vì là con cái trong gia đình nên chỉ nói cho bằng miệng chứ không có giấy tờ cho tặng và bà cũng chưa làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Sau khi được cho đất, cùng năm 2021 ông bà có xây dựng nhà tạm (nhà tôn) để ở. Nhà có diện tích là 72m<sup>2</sup> (ngang 6m, dài 12m) thuộc thửa đất 46 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại **thị trấn N**. Từ đó đến nay gia đình sinh sống ổn định, không ai

ngăn cản và cũng không có phát sinh mâu thuẫn hay tranh chấp với ai. Đối với phần đất các bên tranh chấp ông bà không có ý kiến gì, đối với phần đất đã được cho thì đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp cho ông bà. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì thêm. Do bận công việc nên ông bà xin vắng mặt.

*Ý kiến của ông Dương Văn C trình bày:* Năm 1998, ông là người nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay một phần diện tích của thửa 30 tờ bản đồ 31 thị trấn N, huyện C của bà Nguyễn Thị S. Bà S mua lại của ông H3. Ông H3 mua của ông B bà L. Đối với phần đất ông sử dụng thì ông đã khởi kiện và được Tòa án thụ lý số 05/2016 ngày 21-01-2016. Từ năm 1998 đến nay, ông là người canh tác trên một phần diện tích 6.861m<sup>2</sup> của thửa 30 tờ bản đồ 31. Từ khi ông sử dụng cho đến nay, không ai liên hệ với ông về việc tranh chấp đất kể cả với bà N, ông M. Do đó, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông B, bà L.

*Ý kiến của Phòng Công chứng số 2 tỉnh B:*

Phòng C đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Phòng C không có ý kiến. Do điều kiện công tác, không thể cử đại diện đến Tòa án để giải quyết vụ việc trên được và xin được vắng mặt trong tất cả quá trình xét xử của Tòa án.

*Tại phiên tòa sơ thẩm*

- Bà T1, ông T xác định lại yêu cầu khởi kiện: Buộc ông B, bà L phải giao diện tích đất đã đo vẽ thực tế là 7.632,2m<sup>2</sup>/2 là 3.816m<sup>2</sup> thuộc thửa số 31 (mới 103), 45 (mới 108), 46 (mới 108) tờ bản đồ số 31 (mới 145) tọa lạc tại ấp H thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông T2 có ý kiến như sau:

*Đối với yêu cầu phản tố:*

Giấy bán đất viết tay ngày 19-4-2003 của ông B bà L không ghi cụ thể rõ ràng, không rõ thông tin thửa đất, tờ bản đồ, vị trí cụ thể, không đủ nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng đất theo lẽ thông thường, không được công chứng, chứng thực theo quy định của Luật. Do đó, giấy bán đất nêu trên vi phạm về hình thức.

Về nội dung: Tại phiên tòa, bà T1, ông T cũng thừa nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng, chính bà T1 là người đưa tiền cho ông B đi tất toán khoản nợ vay để nhận giấy chứng nhận từ Ngân hàng về. Như vậy, đất đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng nhưng vẫn ký giấy bán đất là vi phạm về nội dung. Trên thực tế, do bà T1 không thanh toán đủ tiền, chỉ mới giao 1/2 giá trị, chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ dân sự theo quy định Bộ luật Dân sự.

Về thực địa: Các bên chưa bàn giao quyền sử dụng đất cho bà T1, ông Thanh quản l.

Do đó, đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán bằng giấy viết tay là giao dịch vô hiệu do vi phạm về hình thức và vi phạm điều cấm pháp luật. Vợ chồng ông B, bà L đồng ý hoàn trả lại cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền đã nhận là 186.000.000 đồng và lãi suất được tính: Thời gian từ ngày 19-4-2003 đến ngày 15/01/2024) x 10%/năm, cụ thể như sau: 186.000.000 đồng x 248 tháng x 1500.000đ/tháng = 372.000.000 đồng. Tổng cộng là 558.000.000 đồng.

*Đối với yêu cầu độc lập:*

Mặc dù việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 07-4-2006 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có thật. Tuy nhiên, việc ký kết này nhằm đảm bảo cho việc trả nợ của ông B cho ông M, bà N. Che giấu là hợp đồng vay tiền 300.000.000 đồng. Do đó, trên thực tế ông M, bà N cũng không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, không biết đất ở vị trí nào, có bao nhiêu tài sản trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng cũng không đề cập việc tài sản trên đất như thế nào, không đi thực địa nên không biết ai đang làm gì trên đất.

Do đó, ông B, bà L đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 58 quyền số 01/TP-SCC/HĐCNQSDĐ ngày 07-4-2006 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa vợ chồng ông B, bà L với vợ chồng ông M, bà N đối với diện tích 21.930m<sup>2</sup> thuộc các thửa 46, 30, 31, 45, 46 tờ bản đồ số 31, 32 tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Vợ chồng ông B, bà L sẽ hoàn trả lại cho ông M, bà N số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi tính như sau: 300.000.000 đồng x 211 tháng x 2.500.000đ/tháng = 527.500.000 đồng (số làm tròn). Tổng tiền gốc và lãi là 827.500.000 đồng; buộc ông M, bà N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 586107 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 09-09-1991 cho vợ chồng ông B, bà L; Công nhận cho vợ chồng ông B, bà L được nhận toàn bộ số tiền đền bù do nhà nước thu hồi đất để làm đường với số tiền là 265.000.000 đồng.

- Ý kiến của bà N: Bà N1 đồng ý giao toàn bộ diện tích của thửa 46 (mới 15), tờ bản đồ số 32 (mới 48) cho các đương sự trong vụ án, cụ thể như sau: Giao cho ông C, bà T1, ông B và 04 người con của ông B phần diện tích đất tương đương nhau; hỗ trợ thêm cho ông C 300.000.000 đồng; đồng ý cho bà T1 lấy số tiền bồi thường là 257.226.450 đồng. Trong trường hợp không đồng ý thì bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T1, bác đơn yêu cầu độc lập của ông B, bà L bởi vì bà nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Ông B, bà L đã giao đất trên thực địa cho ông bà. Ông bà đã giao đủ tiền 300.000.000 đồng cho ông B, bà L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà đang giữ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với ông Dương Văn B và bà Dương Thị L; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B, bà L đối với ông T, bà T1; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, bà L đối với ông M, bà N1.

- Tuyên bố hợp đồng giấy bán đất viết tay ngày 14/4/2003 giữa ông B, bà L với bà T1, ông T là giao dịch vô hiệu. Buộc ông B, bà L phải trả cho bà T1, ông T tổng số tiền: 2.191.800.000đ (hai tỷ một trăm chín mươi một triệu tám trăm ngàn đồng), trong đó: 186.000.000 đồng tiền gốc và 2.005.800.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2006 tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 58, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông ông Dương Văn B và bà Dương Thị L và ông M về việc chuyển nhượng diện tích 21.930m<sup>2</sup> thuộc thửa 46, 39, 31, 45, 46 tờ số 31, 32 thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị vô hiệu. Buộc ông B, bà L phải trả tổng số tiền 835.600.000đ (tám trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng) (trong đó: 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 535.600.000 đồng tiền lãi).

2. Ông Dương Văn B và bà Dương Thị L được tiếp tục sử dụng diện tích diện tích 21.930m<sup>2</sup> thuộc các thửa 46, 30, 31, 45, 46 tờ bản đồ số 31, 32 tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, sau khi khấu trừ diện tích đã tuyên theo Bản án 04/2012/DS-ST ngày 23/8/2012 của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.1 Buộc ông M, bà N1 có nghĩa vụ giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A 586107 cấp cho ông Dương Văn B ngày 09/09/1991 cho ông B, bà L.

2.2. Ông Dương Văn B và bà Dương Thị L được quyền liên hệ với Trung tâm quỹ đất huyện C để nhận lại số tiền 257.226.450đ (hai trăm năm mươi bảy triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm năm mươi đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29-01-2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ánh N ông Nguyễn Hoàng M nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-4-2006 giữa bà N ông M với ông B bà L đối với diện tích đất 21.930 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 46, 30, 31, 45, 46 tờ bản đồ số 31, 32 tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là hợp pháp; công nhận cho bà N ông M được quyền sử dụng các diện tích đất nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 109/QĐ- VKS- DS ngày 21-02-2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kháng nghị bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhập vụ án này với vụ án thụ lý số 317/2023/TLST- DS ngày 14-11-2023 thành một vụ án để giải quyết theo thủ tục chung.

*Tại cấp phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Ngọc T1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn ông Dương Văn B bà Dương Thị L giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ánh N ông Nguyễn Hoàng M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu rút toàn bộ kháng nghị phúc thẩm.

Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*-Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà **Bùi Thị Ánh N** ông **Nguyễn Hoàng M**; Kháng nghị của Viện trưởng **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với kháng nghị của Viện trưởng **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**: Tại phiên tòa phúc thẩm, **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** đã rút toàn bộ kháng nghị phúc thẩm nên căn cứ vào Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** bà **Nguyễn Thị Ngọc T1** và yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Dương Văn B** bà **Dương Thị L** đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định pháp luật. Các đương sự không có kháng cáo, nên cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần này.

[2.3] Đối với kháng cáo của bà **Bùi Thị Ánh N** ông **Nguyễn Hoàng M**: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Xét thấy, nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 289; Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Giữ nguyên Quyết định của Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn B bà Dương Thị L.

Tuyên bố giấy bán đất viết tay ngày 19-4-2003 giữa ông Dương Văn B bà Dương Thị L với bà Nguyễn Thị Ngọc T1 ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

Ông Dương Văn B bà Dương Thị L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T1 ông Nguyễn Văn T số tiền 2.191.800.000đ (hai tỷ một trăm chín mươi một triệu tám trăm nghìn đồng), trong đó bao gồm 186.000.000 đồng tiền thực nhận và 2.005.800.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2024/DS- ST ngày 22-01-2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 58, quyền số 01/TP-SCC-/HĐCNQSĐĐ giữa ông Dương Văn B bà Dương Thị L với ông Nguyễn Hoàng M về việc chuyển nhượng diện tích đất 21.930m<sup>2</sup> thuộc các thửa 46, 30, 31, 45, 46 tờ số 31, 32 tọa lạc tại Ngãi G, C, Đồng Nai cũ (nay là Ngãi G2, C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) được Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 07-4-2006 là vô hiệu.

Ông Dương Văn B bà Dương Thị L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hoàng M bà Bùi Thị Ánh N số tiền 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

3.2. Ông Nguyễn Hoàng M bà Bùi Thị Ánh N có nghĩa vụ giao trả cho ông Dương Văn B bà Dương Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A586107 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Dương Văn B ngày 09-09-1991.

Ông Nguyễn Hoàng M bà Bùi Thị Ánh N xác nhận không còn bất cứ tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất 21.930m<sup>2</sup> thuộc các thửa 46, 30, 31, 45, 46 tờ số 31, 32 tọa lạc tại Ngãi G, C, Đồng Nai cũ (nay là Ngãi G2, C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) đối với ông Dương Văn B bà Dương Thị L.

3.3. Ông Dương Văn B bà Dương Thị L được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền bồi thường 257.226.450 (hai trăm năm mươi bảy triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi) đồng do đất bị thu hồi.

4. Về chi phí tố tụng: Là 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 ông Nguyễn Văn T phải nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng và đã nộp đủ.

Ông Dương Văn B bà Dương Thị L phải nộp 8.000.000 (tám triệu) đồng và đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Hoàng M bà Bùi Thị Ánh N phải nộp 6.000.000 (sáu triệu) đồng và đã nộp đủ.

5. Về án phí:

-Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:

+ Ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Tuy nhiên do ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Ngọc T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Ngọc T1 4.650.000 (bốn triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 09412 ngày 24-02-2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Nguyễn Hoàng M bà Bùi Thị Ánh N phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ Ông Nguyễn Hoàng M bà Bùi Thị Ánh N phải nộp 39.000.000 (ba mươi chín triệu) đồng.

+ Ông Dương Văn B bà Dương Thị L phải nộp 39.000.000 (ba mươi chín triệu) đồng tính trên số tiền có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng M bà Bùi Thị Ánh N và phải nộp 30.507.000 (ba mươi triệu năm trăm lẻ bảy nghìn) đồng tính trên số tiền có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Ngọc T1.

Tổng cộng án phí ông Dương Văn B bà Dương Thị L phải nộp là 69.507.000 (sáu mươi chín triệu năm trăm lẻ bảy nghìn) đồng; khấu trừ vào số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0005176 và 0005177 cùng ngày 27-4-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên ông Dương Văn B bà Dương Thị L còn phải nộp tiếp 68.907.000 (sáu mươi tám triệu chín trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng M bà Bùi Thị Ánh N phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0001945 ngày 19-3-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên đã nộp xong án phí phúc thẩm.

6. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23-9-2024).

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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

**Bùi Thị Thương**