

**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: 15/2023/DS-PT

Ngày 24-02-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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 Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 150/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 09A/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 14/2023/QĐ-TA ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số nhà 36/6 N, khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phùng Nguyễn L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 271/1 P, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy ủy quyền ngày 15-4-2021 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số nhà 343 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số nhà 341 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1956 và bà Đặng Thị Thu V, sinh năm 1959.

Hộ khẩu thường trú: Số nhà 343 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chỗ ở hiện nay: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 1173B tổ 13, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy ủy quyền lập ngày 29-4-2021 (có mặt).

2. Văn phòng Công chứng P (nay là Văn phòng công chứng N).

Địa chỉ: 18 N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ - Trưởng văn phòng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thúy Hoàng L, sinh năm 1992.

4. Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1985.

5. Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Số nhà 341 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L và ông H: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số nhà 341 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 31-12-2019 và ngày 14-7-2020 (có mặt).

6. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số nhà 343 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 01 Phạm Văn Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Mã Thị Cẩm V - Viên chức thuộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, theo văn bản ủy quyền số 70/STNMT-VPĐK ngày 05-01-2023 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phùng Nguyễn L trình bày:

Ngày 26-10-2018, bà Nguyễn Thị Mai P nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Thu V, ông Nguyễn Văn D quyền sử dụng đất diện tích 121,8m² thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 18, phường P, thành phố B với giá 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng P (nay là Văn phòng công chứng N) ngày 26-10-2018. Ngày 12-12-2018, bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 036004. Bà P đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà V, ông D.

Khi nhận chuyển nhượng, bà P có đến xem đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có 03 căn nhà cấp 4. Theo bà V, ông D thì đây là nhà của ông bà nhưng cho gia đình bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L ở nhờ 02 căn còn ông bà sử dụng 01 căn. Bà V, ông D và bà P thống nhất bà V và ông D giao đất cho bà P và toàn bộ tài sản trên đất ngay khi hai bên thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà V, ông D đã giao tài sản cho bà P, riêng gia đình bà H, bà L không đồng ý di dời chỗ ở khác để giao trả đất.

Do vậy, bà P khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L cùng các con là Nguyễn Thúy Hoàng L, Nguyễn Mạnh H và Phạm Thị Thu H phải trả lại diện tích đất 46,4m² (lô A); bà Nguyễn Thị H và chồng là Nguyễn Thanh P trả lại diện tích đất 33,3m² (lô B), thuộc một phần thửa 120 tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, theo sơ đồ vị trí ngày 31-8-2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà P đồng ý thanh toán lại giá trị 01 căn nhà trên đất cho bà L là 127.280.000 đồng và hỗ trợ bà L tìm chỗ ở mới với số tiền là 372.720.000.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng. Bà P cũng đồng ý thanh toán lại giá trị 01 căn cho bà H là 92.962.000 đồng và hỗ trợ bà H tìm chỗ ở mới với số tiền là 407.038.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng.

Bà P không có ý kiến gì về biên bản định giá ngày 20-01-2020 và Sơ đồ vị trí ngày 31-8-2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L cùng thống nhất trình bày:

Ông D là anh bà L, em của bà H; còn bà V là chị dâu bà L và là em dâu bà H.

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 121,8m² thuộc thửa 120 (cũ 129) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) tọa lạc tại phường P, thành phố B là của ông Đặng Tấn Đ (cha bà Đặng Thị Thu V) cho cha mẹ bà L, bà H là ông Nguyễn Văn H (chết năm 1990) và Huỳnh Thị K (chết năm 2019) thuê vào năm 1963. Sau khi thuê đất, ông H và bà K xây dựng 03 căn nhà để ở. Năm 1990, ông H chết, sau đó bà K phân chia 03 căn nhà cho 03 người con gồm bà H, bà L và vợ chồng ông D, bà V mỗi người 01 căn. Năm 2001, các thành viên trong hộ đồng ý cho bà V đại diện hộ gia đình đứng đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Ngày 09-5-2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận cho hộ Đặng Thị Thu V. Thời điểm cấp giấy hộ gia đình gồm có những người sau: Chủ hộ bà Huỳnh Thị K, các thành viên trong hộ gồm các ông bà: Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị L, Đặng Thị Thu V, Nguyễn Thị Xuân H, Nguyễn Trung H, Nguyễn Mạnh H và Nguyễn Thúy Hoàng L.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 20-8-2002 bà V đại diện hộ lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T diện tích 343,6m², còn lại 441,7m². Ngày 17-01-2005, Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa thu hồi diện tích 343,9 m² do mở đường N nên còn lại diện tích 97,8m². Ngày 18-4-2005, bà K tổ chức họp mặt gia đình để phân chia diện tích 97,8 m² cho các con, cụ thể như sau: Bà Huỳnh Thị K và bà Nguyễn Thị H được hưởng diện tích đất 27,9 m²; bà Nguyễn Thị L được hưởng diện tích 37,7 m²; ông Nguyễn Văn D và bà Đặng Thị Thu V được hưởng diện tích 32,2 m², theo Biên bản họp gia tộc về việc phân

chia đất ngày 18-4-2005, có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố B vào ngày 25-4-2005. Do diện tích đất chia cho từng người quá nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa nên tất cả mọi người đều thống nhất vẫn để bà V tiếp tục đại diện đứng tên đối với phần đất mà hai bà được chia.

Bà H và bà L khẳng định: Diện tích đất 121,8m² thuộc thửa 120 (cũ 129) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) tọa lạc tại phường P, thành phố B, trong đó có phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình; 03 căn nhà trên đất là của cha mẹ bà H, bà L xây dựng và tặng cho các con mỗi người 01 căn, không phải tài sản do bà V được hưởng thừa kế theo Quyết định dân sự sơ thẩm số 25/QĐ ngày 02-5-1995 của Tòa án nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) (sau đây gọi tắt là Quyết định số 25) như bà V trình bày. Hơn nữa, tại thời điểm bà V, ông D chuyển nhượng đất cho bà P thì đất đang có tranh chấp giữa bà H, bà L và bà V, ông D. Do vậy, việc bà V, ông D tự ý chuyển nhượng đất và đồng ý giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà P mà không được sự đồng ý của bà H và bà L là không đúng quy định của pháp luật. Hiện bà Nguyễn Thị L cùng các con là Nguyễn Thúy Hoàng L, Nguyễn Mạnh H và Phạm Thị Thu H đang ở trên phần đất tranh chấp có diện tích 46,4m² (Lô A); bà Nguyễn Thị H cùng chồng là ông Nguyễn Thanh P đang ở trên phần đất tranh chấp có diện tích 33,3m² (Lô B). Ngoài nhà đất tranh chấp thì gia đình hai bà không còn nhà đất nào khác để ở.

Trước đây, bà H và bà L yêu cầu bà P trả số tiền 500.000.000 đồng/người để di dời và trả lại đất cho bà P nhưng hiện nay giá nhà đất tăng cao nên số tiền nguyên đơn hỗ trợ không đủ để bà H và bà L có thể mua được nhà và đất để ổn định cuộc sống. Vì vậy, bà H và bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26-10-2018 tại Văn phòng Công chứng P giữa bà P và ông D, bà V đối với diện tích đất 121,8m² thuộc thửa 120 tờ bản đồ số 18, phường P, thành phố B vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 036004 ngày 12-12-2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Mai P đối với thửa đất nêu trên.

Bà H, bà L không có ý kiến gì về biên bản định giá ngày 20-01-2021 và Sơ đồ vị trí ngày 31-8-2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Đặng Thị Thu V và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành L trình bày:

Năm 1995, bà V được chia thừa kế quyền sử dụng đất của cha bà là ông Đặng Tấn Đ với diện tích 3.000 m² đất nông nghiệp và quyền sở hữu cây trái gắn với quyền sử dụng 300 m² đất thổ cư tọa lạc tại số 2477 khu 1, phường P, thị xã B theo Quyết định số 25 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bà Rịa. Sau khi được chia đất, bà V chuyển nhượng cho một số người khác, chỉ còn lại diện tích 771,3 m² thuộc thửa 129 (mới 120) tờ bản đồ số 19 (mới 18) phường P. Ngày 09-5-2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Đặng Thị Thu V đối với phần đất nêu trên. Ngày 20-8-2002, bà V chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T diện tích 329,6 m², còn lại là 441,7 m². Ngày

17-01-2005, Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa thu hồi 343,9 m² để mở đường N, diện tích còn lại như hiện nay là 121,8 m². Ngày 21-9-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã điều chỉnh từ hộ Đặng Thị Thu V thành bà Đặng Thị Thu V do có sai sót trong quá trình viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc gia đình bị đơn ở trên đất là do năm 1968, cha bà V cho cha mẹ bà H, bà L thuê đất sử dụng. Đến năm 1978, bà V kết hôn với ông Nguyễn Văn D và cùng sinh sống trên phần đất này. Sau này, bà V được phân chia thừa kế nhưng vẫn tiếp tục cho mẹ chồng và chị, em chồng là hai bị đơn ở nhờ đến nay.

Năm 2018, bà V và ông D có nhu cầu chuyển nhượng đất nên đã báo cho bị đơn và yêu cầu họ di chuyển chỗ ở để trả đất nhưng bị đơn không đồng ý vì cho rằng đất tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình, không phải của bà V. Nay, bà V xác định thửa đất 120 và 03 căn nhà tọa lạc trên đất là tài sản bà V được hưởng thừa kế của cha để lại, hiện bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà P là hợp pháp và hiện bà P cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà V và ông D không chấp nhận vì thửa đất số 129 tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 120 tờ bản đồ số 18) phường P, thành phố B là tài sản riêng của bà V, không phải là tài sản chung của hộ gia đình. Do vậy, bà K đại diện hộ gia đình lập Biên bản họp gia tộc ngày 18-4-2005 để chia đất của bà V cho các thành viên trong hộ là không đúng quy định của pháp luật. Các bị đơn cho rằng đất tranh chấp là của hộ gia đình nhưng không đưa ra được bất cứ tài liệu nào để chứng minh mình có quyền sử dụng chung đối với thửa đất đang tranh chấp. Đối với hai căn nhà mà bà H và bà L đang ở là tài sản của cha mẹ bà V để thừa kế lại cho bà V, không phải là tài sản của bà H và bà L nên bà V và ông D mới đồng ý giao cho bà P toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất chuyển nhượng.

Nay, bà V và ông D vẫn thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của bà P như nêu trên và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy Hoàng L và ông Nguyễn Mạnh H (do bà Nguyễn Thị L đại diện) trình bày:

Bà L và ông H là con của bà L và hiện đang cùng bà L quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Nay, bà L và ông H cũng thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của bà L, không bổ sung ý kiến gì thêm và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án, mọi việc trong vụ án do bà L quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Bà H là con dâu bà L và vợ ông Nguyễn Mạnh H. Hiện vợ chồng bà đang cùng bà L quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Nay, bà H cũng thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của bà L, không bổ sung ý kiến gì thêm và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Ông P là chồng bà Nguyễn Thị H. Hiện ông đang cùng bà H quản lý, sử dụng nhà đất đang tranh chấp. Nay, ông P cũng thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của bà H, không bổ sung ý kiến gì thêm và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P (nay là Văn phòng công chứng N) trình bày:

Về trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3393, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-10-2018 giữa Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D, bà Đặng Thị Thu V và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai P: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của Luật Công chứng. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia ký kết trong hợp đồng tự nguyện thỏa thuận, nội dung, trình tự được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 036004 ngày 12-12-2018 cho bà Nguyễn Thị Mai P là đúng quy định. Do đó, yêu cầu phản tố của các bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H.

Không chấp yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Mai P.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thúy Hoàng L, Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Mạnh Hg giao trả cho bà Nguyễn Thị Mai P quyền sử dụng đất diện tích 46,4 m² (Lô A) thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần tole lạnh, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích 46,4 m² + 23,4 m² (gác lửng).

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh P giao trả cho bà Nguyễn Thị Mai P quyền sử dụng đất có diện tích 33,3 m² (Lô B) thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần thạch cao, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích 33,3 m² + 17,68 m² (gác lửng).

(Theo Sơ đồ vị trí ngày 31-8-2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

- Bà Nguyễn Thị Mai P có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền 500.000.000 đồng, trong đó: tiền giá trị căn nhà là 127.280.000 đồng và tiền hỗ trợ là 372.720.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Mai P có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 đồng, trong đó: tiền giá trị căn nhà là 92.962.000 đồng và tiền hỗ trợ là 407.038.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Mai P được quyền quản lý sử dụng 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần tole lạnh, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích $46,4m^2 + 23,4$ (gác lửng) (Lô A) và 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần thạch cao, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích $33,3m^2 + 17,68$ (gác lửng) (Lô B) theo biên bản định giá ngày 20-01-2020 và Sơ đồ vị trí ngày 31-8-2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

Ngày 26-10-2021, bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất diện tích $46,4m^2$ (lô A) thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị L; công nhận quyền sử dụng đất diện tích $33,3m^2$ (lô B) thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai P (do ông Phùng Nguyễn L đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất diện tích $46,4m^2$ (lô A) thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị L; công nhận quyền sử dụng đất diện tích $33,3m^2$ (lô B) thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị H.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác .

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L nộp quá thời hạn luật định, nhưng do có lý do chính đáng nên đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chấp nhận. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo

quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các 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 bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L nộp quá thời hạn luật định, nhưng do có lý do chính đáng nên đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chấp nhận theo Quyết định số 14/2022/QĐ-PT ngày 05-8-2022 (B1 401). Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy Hoàng L, ông Nguyễn Mạnh H vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị L có mặt; bà Phạm Thị Thu H, Văn phòng công chứng P (nay là Văn phòng công chứng N) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp cho các bị đơn là vượt quá phạm vi phản tố ban đầu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp:

[2.1.1] Theo lời khai của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D, bà V thì diện tích đất 121,8m² thửa 120 (129 cũ) tờ bản đồ số 18 (19 cũ) phường P, thành phố B trong đó có phần đất đang tranh chấp diện tích 79,7m² (Lô A và Lô B), theo sơ đồ vị trí ngày 31-8-2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có nguồn gốc do bà V được hưởng thừa kế di sản của ông Đặng Tấn Đ (cha bà V) theo Quyết định dân sự sơ thẩm số 25/QĐ ngày 02-5-1995 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bà Rịa. Ngày 09-5-2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 863324 với thông tin về người sử dụng đất là hộ bà Đặng Thị Thu V. Ngày 29-8-2018, bà V có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu chỉnh lý “Hộ” thành “Bà” theo Quyết định dân sự sơ thẩm số 25/QĐ ngày 02-5-1995 của Tòa án nhân dân thị xã Bà Rịa. Ngày 21-9-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đính chính tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 863324 ngày 09-5-2001 nội dung về người sử dụng đất từ hộ Đặng Thị Thu V thành bà Đặng Thị Thu V.

[2.1.2] Lời khai trên của nguyên đơn và ông D, bà V hoàn toàn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập, cụ thể: Tại Quyết định dân sự sơ thẩm số 25/QĐ ngày 02-5-1995 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bà Rịa (sau đây gọi tắt là Quyết định số 25) đã công nhận cho bà V được sử dụng diện tích đất tranh chấp (tuy trong quyết định này không ghi rõ về số tờ, số thửa nhưng có ghi rõ về vị trí tứ cận và địa chỉ thửa đất là số 2477 khu phố 3 phường P, là hoàn toàn phù hợp với vị trí đất tranh chấp hiện nay). Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp và Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đều thể hiện nguồn gốc thửa 120 là do bà V được chia thừa kế theo Quyết định số 25 nêu trên. Mặc dù khi giải quyết vụ án phân chia di sản thừa kế của ông Đặng Tấn Đ nêu trên, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L không được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng từ khi Quyết định số 15 được ban hành đến nay, bà H và bà L không có đơn khiếu nại, kiến nghị gì đối với Quyết định này. Do vậy, hiện nay Quyết định số 25 đang có hiệu lực pháp luật và là cơ sở pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất cho cá nhân bà V chứ không phải hộ bà V. Năm 2018, Sở Tài nguyên môi trường đã có văn bản điều chỉnh tên chủ sử dụng đất từ hộ Đặng Thị Thu V thành bà Đặng Thị Thu V là hoàn toàn phù hợp với nguồn gốc đất nêu trên. Lời khai và chứng cứ trên cũng phù hợp lời khai của bị đơn công nhận nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 120 là của cha bà V là ông Đặng Tấn Đ cho cha mẹ bị đơn thuê từ năm 1963. Do đó, việc các đồng thừa kế của ông Đ thỏa thuận chia di sản thừa kế của ông Đ tại Quyết định 25 là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

[2.1.3] Còn phía bị đơn bà H và bà L, mặc dù thừa nhận nguồn gốc thửa đất trên là của ông Đặng Tấn Đ (cha bà V) cho cha mẹ bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị K thuê sử dụng từ năm 1963 cho đến nay nhưng lại khẳng định đây là di sản thừa kế của cha mẹ mình để lại là không có căn cứ. Bởi lẽ, tuy các bên không cung cấp được chứng cứ và hợp đồng thuê đất nhưng sự thừa nhận như trên của các bị đơn là căn cứ để Hội đồng xét xử kết luận nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Đặng Tấn Đ để lại cho các thừa kế của ông Đ (có bà Vân) chứ không phải của cha mẹ các bị đơn để lại cho bà H, bà L.

[2.1.4] Vì thế, việc các bị đơn cho rằng bà V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình các bị đơn thống nhất để bà V đại diện đứng tên là hoàn toàn không phù hợp với chứng cứ là Quyết định 25 và nguồn gốc đất nêu trên. Các bị đơn cũng cung cấp cho Tòa án 01 Biên bản họp gia tộc ngày 18-4-2005 về việc phân chia diện tích đất 97,5 m² (B1 65-66), có chữ ký của bà Huỳnh Thị K, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D, bà Đặng Thị Thu V và Nguyễn Thị L và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P. Phía bị đơn căn cứ vào nội dung biên bản này để khẳng định thửa đất tranh chấp là tài sản chung của bà H, bà L và vợ chồng ông D, bà V. Tuy nhiên, xét nội dung văn bản thỏa thuận này hoàn toàn mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất như đã nêu trên vì trong biên bản ghi nhận thửa đất và các căn nhà tranh chấp là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn H và chia cho các đồng thừa kế của ông H, trong khi các bị đơn cũng thừa nhận đây là đất thuê của ông Đặng Tấn Đ và thửa đất này đã được Tòa án

công nhận quyền sử dụng cho riêng bà Đặng Thị Thu V từ năm 1995. Vì vậy, nội dung biên bản thỏa thuận nêu trên là trái pháp luật và các bên đương sự cũng không căn cứ vào biên bản này để xác lập quyền sử dụng đất. Vì vậy, đây không phải là căn cứ để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp cho bị đơn.

[2.1.5] Từ những chứng cứ và phân tích như trên, có đủ căn cứ để xác định quyền sử dụng diện tích đất 121,8 m² thửa số 120 tờ bản đồ số 18, phường P, thành phố B thuộc quyền sở hữu riêng của bà Đặng Thị Thu V nên việc bà V có toàn quyền định đoạt là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-10-2018:*

[2.2.1] *Về mặt hình thức và ý chí của các bên tham gia giao kết hợp đồng:*

Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản và đã được Văn phòng Công chứng P công chứng. Bà P đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng này tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng trên hợp pháp về mặt hình thức.

Các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng trên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện ký hợp đồng, không bị ép buộc hay lừa dối. Điều này đã được công chứng viên xác nhận trong hợp đồng (B1 51-52).

[2.2.2] *Về nội dung hợp đồng:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có đầy đủ các điều khoản cơ bản theo quy định của pháp luật. Nội dung và mục đích hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đủ điều kiện để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Bà P và ông D, bà V đều thừa nhận đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng và bàn giao đất, giấy tờ pháp lý để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

[2.2.3] *Xét ý kiến của bị đơn về việc thửa đất chuyển nhượng có tranh chấp:*

Bà H, bà L cho rằng tại thời điểm bà V, ông D chuyển nhượng cho bà P thì diện tích đất trên bà H, bà L đang tranh chấp với bà V, ông D. Tuy nhiên, ý kiến này của phía bị đơn là không có căn cứ, bởi lẽ: Ngày 04-10-2017, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa thụ lý vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do bà H, bà L khởi kiện ông D, bà V. Nhưng đến ngày 28-9-2018, bà H và bà L đã có đơn rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 109/2018/QĐST-DS. Như vậy, tại thời điểm bà V, ông D chuyển nhượng cho bà P vào ngày 26-10-2018, thửa đất này không còn tranh chấp.

[2.2.4] Từ những căn cứ nêu trên cho thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-10-2018 giữa bà Đặng Thị Thu V, ông Nguyễn Văn D với bà Nguyễn Thị Mai P là hoàn toàn hợp pháp và đã được các bên thực hiện trên thực tế. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu căn cứ vào hợp đồng trên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 036004 ngày 12-12-

2018 cho bà Nguyễn Thị Mai P là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2.5] Về tài sản gắn liền với đất:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 20-01-2020 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, trên đất tranh chấp có 03 căn nhà, trong đó có 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần tole lạnh, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích $46,4\text{m}^2 + 23,4\text{m}^2$ (gác lửng) hiện bà Nguyễn Thị L cùng các con là Nguyễn Thúy Hoàng L, Nguyễn Mạnh H và Phạm Thị Thu H quản lý sử dụng; 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần thạch cao, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích $33,3\text{m}^2 + 17,68\text{m}^2$ (gác lửng) hiện bà Nguyễn Thị H cùng chồng là ông Nguyễn Thanh P đang quản lý sử dụng; 01 căn nhà 02 tầng, khung cột sàn bê tông cốt thép, tường xây sơn nước, cửa nhôm kính nền gạch ceramic diện tích $42,1\text{m}^2 + 21\text{m}^2$ (tầng 2) hiện gia đình bà Nguyễn Thị Mai P đang quản lý sử dụng.

Bà V, ông D cho rằng 03 căn nhà này là di sản thừa kế của ông Đặng Tấn Đ để lại cho bà V. Tuy nhiên, tại Quyết định số 25 không có nội dung nào thể hiện bà V được chia thừa kế tài sản gắn liền với đất là 03 căn nhà nêu trên. Bà V, ông D cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà V và ông D nên lời trình bày của bà V, ông D là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà V, ông D thừa nhận 02 căn nhà các bị đơn đang ở là do ông H, bà K xây dựng và đồng ý thanh toán giá trị 02 căn nhà này cho các bị đơn như cấp sơ thẩm đã tuyên.

Xét, mặc dù 02 căn nhà các bị đơn đang sử dụng được ông D, bà V thừa nhận là do ông H, bà K xây dựng và để lại cho các con. Tuy nhiên, như trên đã phân tích, các căn nhà này lại gắn liền với quyền sử dụng thửa đất 120 là tài sản riêng của bà V. Do vậy, bà V có quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình. 02 căn nhà này là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của bà V (nay là bà P), nếu buộc các bị đơn tháo dỡ 02 căn nhà này để trả lại đất cho bà P thì sẽ làm mất giá trị sử dụng của căn nhà. Vì thế, để đảm bảo cho bà V được thực hiện quyền của người sử dụng đất hợp pháp thì bà V, ông D được quyền chuyển nhượng thửa đất 120 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất nhưng phải thanh toán lại cho bà H, bà L giá trị còn lại của các căn nhà mà bị đơn đang sử dụng là phù hợp quy định của pháp luật.

Do bà V, ông D đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà P và hợp đồng chuyển nhượng này được công nhận là hợp pháp nên việc bà P tự nguyện thanh toán giá trị 02 căn nhà cho bà H, bà L thay cho ông D, bà V là phù hợp quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho các bị đơn nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là có căn cứ.

Ngoài ra, do các bị đơn không còn chỗ ở nào khác nên tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời tìm chỗ ở mới cho bà L là 372.720.000.000 đồng, cho bà H là 407.038.000 đồng. Xét thấy, việc hỗ trợ của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần

ghi nhận nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho phía bị đơn trong việc tạo lập chỗ ở mới.

[2.2.6] Từ những căn cứ và phân tích như trên, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng hết 6.650.000 (sáu triệu, sáu trăm năm mươi ngàn) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Mai P phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho bà L là 127.280.000 đồng và số tiền phải thanh toán cho bà H là 92.962.000 đồng, cụ thể: $(127.280.000 \text{ đồng} + 92.962.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 11.012.000 \text{ đồng}$, được khấu trừ số tiền đã tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Hoàn lại cho bà L số tiền tạm ứng án đã nộp.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bà H, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà H, bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 221, 223, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 167, 179, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H.

Không chấp yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Mai P.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thúy Hoàng L, bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Mạnh H giao trả cho bà Nguyễn Thị Mai P quyền sử dụng đất diện tích 46,4 m² (Lô A) thuộc một phần thửa 120 tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố

B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần tole lạnh, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích $46,4\text{m}^2 + 23,4\text{m}^2$ (gác lửng).

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh P giao trả cho bà Nguyễn Thị Mai P quyền sử dụng đất có diện tích $33,3\text{m}^2$ (Lô B) thuộc một phần thửa 120 tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần thạch cao, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích $33,3\text{m}^2 + 17,68\text{m}^2$ (gác lửng).

(Theo Sơ đồ vị trí ngày 31-8-2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

- Bà Nguyễn Thị Mai P có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, trong đó: tiền giá trị căn nhà là 127.280.000 đồng và tiền hỗ trợ là 372.720.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Mai P có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, trong đó: tiền giá trị căn nhà là 92.962.000 đồng và tiền hỗ trợ là 407.038.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Mai P được quyền quản lý sử dụng 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần tole lạnh, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích $46,4\text{m}^2 + 23,4\text{m}^2$ (gác lửng) (Lô A) và 01 căn nhà 01 tầng loại 3, mái tole, trần thạch cao, tường sơn nước, cửa sắt kính, nền gạch ceramic diện tích $33,3\text{m}^2 + 17,68\text{m}^2$ (gác lửng) (Lô B) theo biên bản định giá ngày 20-01-2020 và Sơ đồ vị trí ngày 31-8-2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Tổng cộng hết 6.650.000 (sáu triệu, sáu trăm năm mươi ngàn) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

3. Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Mai P phải chịu án phí với số tiền là 11.012.000 (mười một triệu, không trăm mười hai ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ số tiền đã tạm ứng là 3.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2017/0008639 ngày 10-5-2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu, bà P còn phải nộp 7.262.000 (bảy triệu, hai trăm sáu mươi hai ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án đã nộp là 3.300.000 (ba triệu, ba trăm ngàn) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2019/0000721 ngày 21-8-2019 và

số TU/2019/0003184 ngày 24-12-2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24-02-2023).

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;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Châu Trịnh Hoàng Anh

Cao Minh Vỹ