

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: 128/2024/DS-PT

Ngày: 25-6-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

- **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 18-6-2024 và ngày 25-6-2024, 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 258/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 08-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐ-PT ngày 27-02-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2024/QĐ-PT ngày 27-3-2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 42/2024/TB-TA ngày 22-4-2024, Thông báo hoãn phiên tòa số 72/2024/TB-TA ngày 13-5-2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 73/2024/TB-TA ngày 21-5-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 94/2024/QĐ-TA ngày 18-6-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thúy D, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ I Ô khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: C đường C, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1950 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Phan Xuân T, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ I Ô khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: C đường C, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Nguyễn Viết T1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

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

3.3. Nguyễn Minh T2, sinh năm 1978 (vắng mặt)

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

3.4. Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ Tổ 58 Ô3, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.5. Nguyễn Linh T3, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ Tổ 58 Ô3, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.6. Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 1987 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.7. Ông Huỳnh Tấn T4, sinh năm 1991 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.8. Bà Huỳnh Thị Thùy V, sinh năm 1993 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.9. Bà Huỳnh Thị Thùy L, sinh năm 1986 (có mặt)

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

3.10. Ông Trần Văn H, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 5 khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.11. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm L1;

Địa chỉ: A N, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.12. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L;

Địa chỉ: A Quốc lộ E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng: Ông Trần Văn T5, sinh năm 1963 (vắng mặt)

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

5. Người kháng cáo: Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N – là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Thúy D và người đại diện hợp pháp là ông Phạm Hoàng G trình bày:

Ngày 8-12-2002, vợ chồng bà Huỳnh Thị Thúy D, ông Phan Xuân T mua bằng giấy tay thửa đất có kích thước chiều ngang 6m, dài 29m thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 9, (nay là thửa đất số 102, tờ bản đồ số 177), thị trấn L, huyện L của vợ chồng ông Nguyễn Văn L2 cùng vợ là bà Nguyễn Thị A.

Cùng ngày 08-12-2002, bà Võ Thị T6 là mẹ của bà D cũng làm giấy tay mua của vợ chồng bà A, ông L2 phần đất liền kề bà D, ông T đã mua, với kích thước chiều ngang 7m, dài 29m. Sau khi mua đất xong, bà D cũng quản lý sử dụng cả khu đất của bà T6. Đến năm 2010, bà T6 làm giấy tay sang nhượng lại cho vợ chồng bà D, ông T phần đất này.

Từ năm 2002 bà D, ông T, bà T6 đã rào chắn đất, có ranh giới ổn định. Năm 2008 bà D ông T làm nhà cấp 4 để ở, từ đó hình thành nên khu đất như hiện nay. Ông bà đã nộp thuế tiền sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm từ năm 2008 cho tới năm 2022. Vợ chồng bà D, ông T nhiều lần yêu vợ chồng ông L2, bà A làm thủ tục sang tên, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà D, ông T nhưng bà A không thực hiện.

Do vậy bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-12-2002 ký giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị A với ông Phan Xuân T, bà Huỳnh Thị Thúy D1 đối với diện tích đất ngang 6m, dài 29m thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, huyện L.

- Công nhận giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-12-2002 ký giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị Á với bà Võ Thị T6 đối với diện tích đất ngang 7m, dài 29m thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, huyện L.

- Công nhận giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-6-2010 ký giữa bà Võ Thị T6 với ông Phan Xuân T, bà Huỳnh Thị Thúy D đối với diện tích đất ngang 7m, dài 29m thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, huyện L.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà D phát hiện phần đất của bà D, ông T và bà T6 đã được bà Á ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn T5, sau khi bà A trả nợ cho ông T5, lấy lại giấy tờ đất thì bà Á lại ký chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N để đảm bảo cho khoản vay của bà A. Do đó, bà D bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N, số công chứng 1112, quyền số 01-TP-CC-SCT-HĐGD ngày 01-02-2019 tại Văn phòng C đối với thửa đất 102, tờ bản đồ số 177 diện tích 402,9m² đất trồng cây lâu năm tại thị trấn L, huyện L là hợp đồng vô hiệu.

- Hủy chính lý biến động sang tên ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 cho ông Trần Văn T5 được chính lý sang tên bà Nguyễn Thị A ngày 31-01-2019.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Bà Á xác nhận năm 2002, bà A và ông L2 có chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thúy D, ông Phan Xuân T và bà Võ Thị T6 các diện tích đất theo nội dung hai giấy sang nhượng đất viết tay lập cùng ngày 08-12-2002. Khi chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2004, vợ chồng bà A ông L2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà D, ông T và bà T6.

Khoảng năm 2006 đến 2007 bà Á có vay ông Trần Văn T5 một số tiền, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông T5. Sau đó ông T5 làm thủ tục tách thửa 86, tờ bản đồ số 9 thành nhiều thửa, trong đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 đối với thửa 102, tờ bản đồ 177 diện tích 402,9m² là phần đất bà A đã chuyển nhượng cho bà D, ông T, bà T6. Năm 2019, bà Á đã trả hết nợ cho ông T5 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên lại cho bà A. Ngày 31-01-2019, bà A được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chính lý sang tên lại thửa đất này.

Sau đó do cần tiền nên bà A lại vay của ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N nhiều lần, tổng số tiền 450.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay này, bà

A tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102, tờ bản đồ 177 cho ông H, bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà A đồng ý trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất 402,9m² thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên hiện nay đất đang đứng tên vợ chồng ông H và bà N nên bà A đề nghị nguyên đơn cho bà một thời gian để bà bán đất lấy tiền trả nợ cho ông H, bà N và lấy giấy tờ đất về sang tên trả lại đất cho bà D. Bà A không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Theo đo vẽ, thẩm định diện tích đất trên thì ông T, bà D đang thực tế sử dụng là 402,9m². Bà A không có ý kiến gì đối với diện tích tăng thêm này và đồng ý trả lại cho bà D, ông T toàn bộ diện tích 402,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Trần Văn T5 ngày 26-12-2018, được chỉnh lý sang tên bà A ngày 31-01-2019.

Bà A cũng đồng ý trả ông H và bà N số tiền vay là 450.000.000đ và tiền lãi nếu ông H, bà N có yêu cầu nhưng hiện nay bà chưa bán được đất để trả nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Phan Xuân T thông qua người đại diện hợp pháp là ông Phạm Hoàng G trình bày:** Ông T là chồng bà D, ông đồng ý với ý kiến và trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của bà D.

- **Anh Nguyễn Viết T1, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Minh Đ, chị Nguyễn Linh T3 trình bày:** Các anh chị là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn L2. Về việc trước đây cha mẹ là ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị Á đã chuyển nhượng cho người khác. Các ông bà không biết và không có ý kiến gì đối với việc giải quyết của Tòa án.

- **Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:**

Ngày 01-02-2019, vợ chồng ông H, bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 177 diện tích 402,9m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1122, quyển số 01-TP-CC-SCC-HĐGD ngày 01-02-2019 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Việc chuyển nhượng trên giấy tờ, đất vẫn do bà A quản lý, sử dụng.

Việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên là để đảm bảo cho khoản vay 450.000.000đ của bà Nguyễn Thị A. Ông H, bà N đã giao đầy đủ cho bà A số tiền trên cụ thể như sau:

- Ngày 01-02-2019 giao 150.000.000 đồng.

- Ngày 18-3-2019 giao 50.000.000 đồng;
- Ngày 30-5-2019 giao 50.000.000 đồng;
- Ngày 30-7-2019 giao 50.000.000 đồng;
- Ngày 10-9-2019 giao 100.000.000 đồng;
- Ngày 10-4-2020 giao 50.000.000 đồng.

Ông H, bà N cho bà A vay với lãi suất từ 2% đến 2,5%-tháng. Tuy nhiên bà A mới chỉ thanh toán tiền lãi của năm 2019 và 04 tháng tiền lãi của năm 2020. Từ đó đến nay bà A không đóng tiền lãi cho ông H, bà N nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D, ông T thì ông H, bà N không đồng ý, bởi vì: Các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà A, ông L2 với bà D, ông T và bà T6 chỉ là viết tay, không có công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N với bà A được công chứng viên xác nhận đóng dấu và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận sang tên cho ông H, bà N theo đúng quy định của pháp luật.

Ông H bà N chỉ đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bà D, ông T hoặc bà A đã trả đủ số tiền cho vay là 450.000.000 đồng và ông bà không yêu cầu tính lãi. Ông H, bà N không đồng ý làm đơn yêu cầu độc lập theo quy định của pháp luật.

- Anh Huỳnh Tấn P, Huỳnh Tấn T4, chị Huỳnh Thị Thùy L, Huỳnh Thị Thùy V trình bày: Các anh chị là con, kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của mẹ là bà Võ Thị T6. Các anh chị đồng ý thống nhất với trình bày, ý kiến của bà D, ông T về việc bà D, ông T và bà T6 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, ông L2 và bà T6 đã chuyển nhượng lại phần đất của bà cho bà A, ông D. Vợ chồng bà D đã sử dụng, xây nhà, rào chắn, có ranh giới ổn định hình thành nên khu đất như hiện nay. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm L1 trình bày: Văn phòng Công chứng nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm L1. Văn phòng công chứng đã làm đúng trình tự, thủ tục khi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1122, quyển số 01-TP-SCC-HĐGD ngày 01-02-2019 giữa bà Nguyễn Thị A với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L trình bày: Việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị A sang ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, Chi nhánh đã thực hiện theo Điều 79 Nghị định số 43-2014-NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Đối với

yêu cầu của người khởi kiện về hủy nội dung chi nhánh cập nhật, chỉnh lý chuyển nhượng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Trần Văn T5 trình bày: Ông T5 nhất trí ý kiến của bà A về việc vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất, chuyển nhượng đất qua lại giữa ông T5 và bà A. Như vậy bà A đã toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với quyền sử dụng đất thửa số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, ông T5 không có tranh chấp gì với bà A. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm 36/2023/DS-ST ngày 08-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thúy D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08-12-2002 giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị A với ông Phan Xuân T, bà Huỳnh Thị Thúy D với kích thước chiều ngang 6m x chiều dài 29m thuộc thửa 102, tờ bản đồ 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08-12-2002 giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị A, với bà Võ Thị T6, với kích thước chiều ngang 7m x chiều dài 29m thuộc thửa 102, tờ bản đồ 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-06-2010 giữa bà Võ Thị T6 với ông Phan Xuân T, bà Huỳnh Thị Thúy D, với kích thước chiều ngang 7m x chiều dài 29m thuộc thửa 102, tờ bản đồ 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N công chứng số 1112, quyền số 01-TP-CC-SCT-HĐGD ngày 01-02-2019 tại Văn phòng C đối với thửa đất 102, tờ bản đồ số 177 diện tích 402,9m², thị trấn L, huyện L tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

- Hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Kim N ngày 13-02-2021 trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 14-8-2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung

vụ án sơ thẩm với lý do Hội đồng xét xử sơ thẩm đã nhận định chưa đúng về tài liệu chứng cứ, tình tiết của vụ án, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

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

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Theo đó, bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T được quyền sử dụng diện tích đất 402,9m², thửa số 102, tờ bản đồ số 177 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T có trách nhiệm hỗ trợ cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 50.000.000đ.

Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ và lời khai của bà A, bà D, ông T cùng những người thừa kế của bà T6, Hội đồng xét xử xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký năm 2002 giữa những đương sự này là có thật như nguyên đơn trình bày. Ngay khi chuyển nhượng thì hai bên đã giao nhận đất và giao nhận đủ tiền chuyển nhượng, đồng thời nguyên đơn đã sử dụng làm nhà ở và trồng cây trên đất từ năm 2002 nhưng chưa làm thủ tục đăng ký đứng tên vì khi đó đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà A, ông L2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng nêu trên nay đã được tách thành thửa riêng là thửa 102, tờ bản đồ 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích là 402,9m². Như vậy, đối chiếu với các quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì các

hợp đồng nêu trên không bị coi là vô hiệu về hình thức cũng như nội dung, đủ điều kiện để được công nhận hợp đồng.

[2] Tuy nhiên qua quá trình bà A vay tiền nên thế chấp, chuyển nhượng cho một số người khác thì quyền sử dụng đất thửa 102, tờ bản đồ 177, thị trấn L, huyện L nay đã được chỉnh lý sang tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất nhiều hơn diện tích khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn khoảng 25m² nhưng nay bị đơn là bà A đồng ý giao toàn bộ thửa đất này cho nguyên đơn, không có yêu cầu hay tranh chấp về việc này.

[3] Bị đơn thừa nhận có vay tiền của ông H, bà N là 450.000.000đ và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 102 cho ông H, bà N để thế chấp bảo đảm cho khoản vay này, nay bà đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị giao trả lại thửa đất 102 cho nguyên đơn, bà sẽ chịu trách nhiệm trả nợ cho ông H, bà N. Ông H, bà N cũng thừa nhận việc vay tiền và thế chấp đúng như trình bày của bị đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm: Vợ chồng bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T, người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông T là ông Phạm Hoàng G, vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N đã tự nguyện thỏa thuận, thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án như sau:

[4.1] Vợ chồng bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T được quyền sử dụng diện tích đất 402,9m², thửa số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 cho ông Trần Văn T5, được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị A ngày 31-01-2019, chỉnh lý sang tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N ngày 13-12-2021.

[4.2] Vợ chồng bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T có trách nhiệm hỗ trợ cho vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

[4.3] Vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N có trách nhiệm giao lại cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 cho ông Trần Văn T5, được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị A ngày 31-01-2019, chỉnh lý sang tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N ngày 13-12-2021.

[4.4] Việc giao nhận tiền và giao nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 nêu trên được thực hiện đồng thời vào lúc 08 giờ 00 ngày 25-6-2024.

[4.5] Vợ chồng bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T chịu toàn bộ các loại phí và thuế có liên quan đến việc chỉnh lý biên động sang tên cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T theo quy định pháp luật đối với diện tích đất 402,9m², thửa số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 cho ông Trần Văn T5, được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị A ngày 31-01-2019, chỉnh lý sang tên ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Kim N ngày 13-12-2021.

[4.6] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T tự n chịu và đã nộp đủ.

[4.7] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Giải quyết theo quy định pháp luật.

[4.8] Các đương sự cùng thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để các đương sự có thời gian thực hiện những nội dung đã thoả thuận tại phiên tòa.

[5] Tại phiên tòa ngày 25-6-2024, bà D ông T đã giao đủ cho ông H bà N số tiền 50.000.000đ. Ông H, bà N cũng đã giao lại cho bà D, ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 cho ông Trần Văn T5, được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị A ngày 31-01-2019 và chỉnh lý sang tên ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N ngày 13-12-2021.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy sự thoả thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa hay nhầm lẫn và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Bà Nguyễn Thị A vắng mặt nhưng đã có ý kiến đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà D, ông T giao trả đất cho bà D, ông T. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận như trên của các đương sự.

[7] Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận nội dung đã thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về việc công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng lập ngày

08-12-2002 giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị A với ông Phan Xuân T, bà Huỳnh Thị Thúy D và giữa ông L2, bà A với bà Võ Thị T6; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-06-2010 giữa bà T6 với ông T, bà D; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N ngày 01-02-2019 tại Văn phòng C đối với thửa đất 102, tờ bản đồ số 177 diện tích 402,9m², thị trấn L, huyện L là vô hiệu; Huy chỉnh lý biến động sang tên ông H bà N ngày 13-02-2021 trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018. Ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N có yêu cầu bà A phải trả cho ông H, bà N số tiền đã cho bà A vay là 450.000.000đ nhưng ông bà không làm đơn yêu cầu độc lập, không nộp tạm ứng án phí để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền vay do ông bà nghe Tòa án giải thích nhưng không hiểu nên không thực hiện. Tuy nhiên nội dung này có thể giải quyết bằng vụ án khác, nên dành quyền cho ông H, bà N khởi kiện đối với bà A về số tiền 450.000.000đ nếu có yêu cầu.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 300, 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 148, 293, 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 08-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện L như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08-12-2002 giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị A với ông Phan Xuân T, bà Huỳnh Thị Thúy D đối với diện tích đất ngang 6m, dài 29m thuộc một phần thửa đất số 96 tờ bản đồ số 09 (nay là thửa số 102, tờ bản đồ 177) thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08-12-2002 giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị A với bà Võ Thị T6 đối với diện tích đất ngang 7m, dài 29m thuộc một phần thửa đất số 96 tờ bản đồ số 09 (nay là thửa số 102, tờ bản đồ 177) thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-06-2010 giữa bà Võ Thị T6 với ông Phan Xuân T, bà Huỳnh Thị Thúy D đối với diện tích đất ngang 7m, dài 29m thuộc một phần thửa đất số 96 tờ bản đồ số 09 (nay là thửa số 102, tờ bản đồ 177), thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N, công chứng số 1112, quyền số 01-TP-CC-SCT-HĐGD ngày 01-02-2019 tại Văn phòng C đối với diện tích 402,9m² thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

5. Hủy bỏ nội dung chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N ngày 13-12-2021 trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 cho ông Trần Văn T5, được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị A ngày 31-01-2019.

6. Bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T được quyền sử dụng diện tích đất 402,9m², thửa số 102, tờ bản đồ số 177, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 cho ông Trần Văn T5, được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị A ngày 31-01-2019. Vị trí, diện tích thửa đất tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 29-8-2022 đính kèm theo Bản án này.

7. Bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký chỉnh lý sang tên thửa đất số 102 nêu trên theo quy định pháp luật. Bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân Tình tự n chịu toàn bộ các loại phí và thuế có liên quan đến việc đăng ký chỉnh lý sang tên cho bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T đối với thửa đất số 102 nêu trên theo quy định pháp luật.

8. Bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T có trách nhiệm hỗ trợ cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*).

9. Ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N có trách nhiệm giao lại cho bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 cho ông Trần Văn T5, được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị A ngày 31-01-2019 và chỉnh lý sang tên ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N ngày 13-12-2021 để bà D, ông T thực hiện việc đăng ký sang tên.

10. Việc giao nhận tiền và giao nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 969588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26-12-2018 nêu trên tại mục 8 và 9 đã được các đương sự thực hiện xong tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25-6-2024.

11. Chi phí tố tụng là 8.433.582đ (*Tám triệu, bốn trăm ba mươi ba ngàn, năm trăm tám mươi hai đồng*) do bà Huỳnh Thị Thúy D và ông Phan Xuân Tình tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

12. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị A.

Bà Huỳnh Thị Thúy D không phải chịu án phí, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo B lại thu tiền tạm ứng án phí số 0008887 ngày 07-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L .

13. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim N và ông Trần Văn H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0001969 ngày 18-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L , tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà N, ông H đã nộp xong.

14. 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.

15. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25-6-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. L;
- Chi cục THADS H. L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Huệ

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Tâm Cao Xuân Long

Đào Thị Huệ