

**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: 104/2022/DS-PT

Ngày 05 – 12 – 2022

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vỹ

Bà Lý Thị Lệ Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 11 và ngày 05 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 82/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2022/QĐ-PT ngày 07-10-2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 76/2022/QĐ-PT ngày 19-10-2022, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 25/2022/QĐPT-DS ngày 11-11-2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, xã Y, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1976; địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, Tp. Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

+ Bà Phùng Thị H, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Lê Xuân S, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ X, xã Y, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

+ Ông Nguyễn Th, sinh năm 1932 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, xã Y, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1949 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, xã Y, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo:*

Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] *Tại đơn khởi kiện đề ngày 01-10-2019 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:*

Năm 2016 ông Trần Đình T vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Xuyên Mộc nhưng đến hạn thanh toán không có tiền trả nợ nên bà O đã dẫn ông T đến Ngân hàng để trả nợ thay số tiền 30.000.000 đồng. Khi vay tiền giữa bà O và ông T không làm giấy tờ vay tiền với nhau mà sau khi trả nợ cho Ngân hàng xong ông T lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 295152 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 24/9/2003 cho ông Trần Đình T đang thế chấp tại Ngân hàng về, đến ngày 05/01/2016 thì làm giấy tay chuyển nhượng đất cho bà O thửa đất diện tích 150m² đất thổ cư tại ấp Thanh Sơn 3, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc để trừ hết số nợ 30.000.000 đồng, theo giấy tay chuyển nhượng thì giá thỏa thuận là 30.000.000 đồng và tiền ký giấy tờ là 2.000.000 đồng, ông T lấy trước 1.000.000 đồng để ra công chứng. Ông T nói với bà O giấy chứng nhận QSD đất cần phải đi điều chỉnh về vị trí đất nên các bên không thể tiến hành làm thủ tục công chứng hợp pháp mà chỉ làm giấy tay mua bán với nhau. Ông T là người viết giấy mua bán với nội dung “Ngày 5-1-2016 tôi Trần Đình T có bán cho cô O miếng đất 150m² thổ cư. Giá tiền là 30000000. Tiền ký giấy tờ của tôi là 2000000 – tôi lấy trước 1000000 một triệu ra công chứng lấy tiếp” và ông T ký vào giấy mua bán. Bà O đã giao cho ông T đủ số tiền 31.000.000 đồng gồm tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng và 1.000.000 đồng chi phí làm thủ tục công chứng. Đến ngày 12/01/2016 và ngày 30/11/2018, ông T nhận thêm 02 lần mỗi lần số tiền là 500.000 đồng. Vì vậy, bà O mới ghi chú thêm vào tờ giấy mua bán nội dung “30/11/2018 chú T lấy thêm 500000 là đủ 2.000 ngày 12-1-2016 tôi có nhận cô O thêm 500000đ”. Tổng cộng số tiền bà O đã giao cho ông T từ trước đến nay là 32.000.000 đồng. Cũng ngày 05/01/2016 ông T đã

giao đất, chỉ ranh giới tứ cận đất cho bà O trực tiếp quản lý, sử dụng và giao bản chính GCNQSD Đất trên cho bà O lưu giữ. Ngày 06/01/2016, ông T ký giấy ủy quyền cho bà O để đi làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất. Nhưng sau đó, ông T không hợp tác để làm thủ tục điều chỉnh nên cho đến nay bà O vẫn chưa hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng đất với ông T. Bà O trồng tràm trên toàn bộ đất và đến năm 2019 bà O mới khai thác tràm, hiện nay vẫn còn toàn bộ gốc tràm trên đất. Trên đất tranh chấp không có nhà ở và công trình, vật kiến trúc.

Khi mua đất, bà O nghĩ rằng đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 263 tờ bản đồ số 10 diện tích 150m² nhưng nay khi đo đạc thực tế thửa đất do ông T chỉ ranh cho bà O lại thuộc một phần thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 (tương ứng bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất 125 tờ bản đồ số 53 xã Phước Tân) có diện tích 142,5m².

Tại phiên tòa, bà O khẳng định ngày 05/01/2016 nhận chuyển nhượng đất của ông T chứ không cho ông T vay tiền.

Nay bà O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Kim O được lập ngày 05/01/2016 và yêu cầu công nhận cho bà O được quyền sử dụng đối với một phần thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất 125 tờ bản đồ số 53 có diện tích 142,5m² xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc bản đồ địa chính năm 2010 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22/9/2020). Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất được lập bằng giấy tay mua bán ghi ngày 05/01/2016 vô hiệu thì bà O không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bà O không có tranh chấp và yêu cầu gì đối với thửa đất 263, tờ bản đồ số 10 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc của ông Trần Đình T. Đối với một phần thửa đất 262 diện tích 5,3m² và một phần thửa đất 266 diện tích 1m² là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Th và bà Nguyễn Thị L nên bà O không tranh chấp gì đối với phần đất này.

[2] *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Trần Đình T trình bày:*

Vào khoảng năm 2015, ông Trần Đình T có vay tiền Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Xuyên Mộc số tiền 30.000.000 đồng, đến hạn thanh toán năm 2016 không có tiền trả nợ nên ông T đã vay của bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 30.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, khi vay hai bên không làm giấy tờ vay, không thỏa thuận lãi suất, thời hạn trả nợ nhưng ông T có nói với bà O khi nào trả tiền thì sẽ trả lãi theo lãi suất ngân hàng. Tại thời điểm này bà O đang làm dịch vụ đảo hạn Ngân hàng nên bà O đã đưa ông T đến Ngân hàng để trả nợ thay số tiền 30.000.000 đồng và đưa cho ông T thêm 1.000.000 đồng chi phí làm giấy tờ. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng xong, bà O buộc ông T phải làm giấy ủy quyền cho bà O trực tiếp liên hệ Ngân hàng để nhận tài sản thế chấp là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà O sợ ông T đến Ngân hàng nhận tài sản thế chấp sẽ không giao lại cho bà O. Từ năm 2016 đến nay bà O giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để đảm bảo cho khoản vay trên. Ông T có viết giấy với nội dung “Ngày 5-1-2016 tôi Trần Đình T có bán cho cô O miếng

đất 150m² thổ cư. Giá tiền là 30000000. Tiền ký giấy tờ của tôi là 2000000 – tôi lấy trước 1000000 một triệu ra công chứng lấy tiếp” và ông T có ký tên phía dưới tờ giấy tay. Ngoài ra, ông T không có nhận số tiền nào của bà O; dòng nội dung sau trong tờ giấy ghi “30/11/2018 chú Tân lấy thêm 500000 là đủ 2.000 ngày 12-1-2016 tôi có nhận cô O thêm 500000đ” không phải do ông T viết. Mục đích của việc viết giấy tay chuyển nhượng đất và ký tên là để đảm bảo việc ông T vay tiền của bà O chứ ông T không có chuyển nhượng đất cho bà O, nếu ông T không viết giấy bán đất cho bà O thì bà O sẽ không cho ông T vay tiền. Đến năm 2019, bà O và ông T thỏa thuận khi nào bà O cần mua lại đất thì ông T đồng ý chuyển nhượng đất theo giá thị trường nhưng bà O không đồng ý. Ông T không có ký giấy ủy quyền cho bà O để bà O làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất, chữ ký trong giấy ủy quyền ghi ngày 06/01/2016 không phải chữ ký của ông T nhưng ông T không yêu cầu giám định. Đến nay ông T vẫn chưa trả tiền vay và tiền lãi cho bà O. Trước đây, ông T có trồng điều trên toàn bộ diện tích đất nhưng đến năm 2010 ông T đã khai phá điều. Trong khoảng thời gian từ 2016 - 2019 ông T bị tai nạn không thể đi lại được nên ông T để đất trống, không canh tác cho đến nay, ông T không chỉ ranh giới tứ cận, không giao đất cho bà O quản lý, sử dụng. Do ông T chỉ vay tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 263 tờ bản đồ số 10 xã Phước Tân để đảm bảo cho khoản vay chứ không chuyển nhượng đất cho bà O. Bà O cũng không trồng tràm và canh tác trên thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất 125 tờ bản đồ số 53 có diện tích 142,5m² xã Phước Tân) của ông T. Thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất 125 tờ bản đồ số 53 có diện tích 142,5m²) là tài sản chung của ông T và vợ bà Phùng Thị H. Thửa đất này hiện nay đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ mới được ông T kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ông T vay tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O thì bà H không biết.

Ông T xác định không có chuyển nhượng đất cho bà O nên ông T không đồng ý với yêu cầu trên của bà O. Ông T yêu cầu tuyên bố giấy tay mua bán đất ghi ngày 05/01/2016 giữa bà O và ông T là vô hiệu do giả tạo vì bản chất chỉ là hợp đồng vay tiền. Ông T đồng ý trả cho bà O số tiền vay là 31.000.000 đồng và lãi suất từ tháng 01/2016 đến khi trả xong nợ cho bà O, theo mức lãi suất do pháp luật quy định. Sau khi ông T trả nợ xong cho bà O thì ông T yêu cầu bà O trả lại cho ông T, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 295152 do Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp ngày 24/9/2003 cho ông Trần Đình T.

Đối với một phần thửa đất 262 tờ bản đồ số 10 diện tích 5,3m² và một phần thửa đất 266 tờ bản đồ số 10 xã Phước Tân diện tích 1m² là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Th nên ông T không tranh chấp đối với phần đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ngoài số tiền vay gốc và lãi suất theo quy định pháp luật, ông T đồng ý hỗ trợ thêm tiền cho bà O theo biên bản định giá của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ngày 14/4/2022 với số tiền là 570.000.000 đồng/2 – (tiền vay gốc 31.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật).

[3] *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Xuân S (do bà Nguyễn Thị Kim O đại diện) trình bày:*

Ông Lê Xuân S là chồng của bà Nguyễn Thị Kim O. Việc bà O mua đất của ông T thì ông S không biết. Nay ông S cũng đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy tay mua bán ghi ngày 05/01/2016 do ông T viết và công nhận cho bà O được quyền sử dụng đối với một phần thửa đất 572 Tờ bản đồ số 10 (tương ứng bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất 125 Tờ bản đồ số 53) có diện tích 142,5m xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc (Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22/9/2020). Ngoài ra ông S không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì liên quan đến vụ án.

[4] *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phùng Thị H trình bày:*

Bà Phùng Thị H là vợ của ông Trần Đình T. Việc ông T vay tiền của bà O, ký giấy và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 295152 do Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp ngày 24/9/2003 cho bà O thì bà H hoàn toàn không biết. Bà O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/01/2016 giữa ông T và bà O đối với một phần thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 (tương ứng bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất 125 Tờ bản đồ số 53) có diện tích 142,5m² xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc có hiệu lực thì bà H không đồng ý vì bà H, ông T không chuyển nhượng đất cho bà O mà ông T chỉ vay bà O số tiền là 31.000.000 đồng. Bà H yêu cầu tuyên bố giấy mua bán đất viết tay ngày 05/01/2016 giữa bà O và ông T là vô hiệu. Bà H đồng ý cùng ông T trả cho bà O số tiền vay là 31.000.000 đồng và lãi suất từ tháng 01/2016 đến khi trả xong nợ cho bà O, theo mức lãi suất là 10%/năm. Sau khi ông T, bà H trả xong nợ cho bà O thì yêu cầu bà O trả lại cho ông T, bà H bản chính Giấy chứng nhận cho quyền sử dụng đất số X 295152 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 24/9/2003 cho ông Trần Đình T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H đồng ý với ý kiến của ông T, đồng ý hỗ trợ thêm tiền cho bà O theo biên bản định giá của Tòa án tổng cộng là 570.000.000 đồng/2, bao gồm cả tiền vay gốc 31.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Đối với một thửa đất 262 tờ bản đồ số 10 diện tích 5,3m² và một phần thửa đất 266 tờ bản đồ số 10 diện tích 1m² là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Th và nên bà H không tranh chấp gì đối với phần đất này.

[5] *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Thửa đất 262 tờ bản đồ số 10 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L. Giữa thửa đất 262 của bà L và thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc đang tranh chấp có ranh giới ổn định. Bà O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập bằng giấy tay mua bán ghi ngày 05/01/2016 do ông T viết và bà O yêu cầu công nhận

được quyền sử dụng đối với một phần thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 (tương ứng bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất 125 tờ bản đồ số 53) có diện tích 142,5m² xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc (Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22/9/2020). Theo đo đạc thực tế thì bà O chỉ ranh sang một phần thửa đất 262 tờ bản đồ số 10 diện tích là 5,3m² thì bà L không có yêu cầu và không tranh chấp gì đối với diện tích đất trên, đề nghị được từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

[6] *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Th trình bày:*

Thửa đất 266 tờ bản đồ số 10 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Th. Giữa thửa đất 266 của ông Th và thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc đang tranh chấp có ranh giới ổn định. Bà O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập bằng giấy tay mua bán ghi ngày 05/01/2016 do ông T viết và bà O yêu cầu công nhận được quyền sử dụng đối với một phần thửa đất 572 tờ bản đồ số 10 (tương ứng bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất 125 tờ bản đồ số 53) có diện tích 142,5m² xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc (Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22/9/2020). Theo đo đạc thực tế thì bà O chỉ ranh sang một phần thửa đất 266 tờ bản đồ số 10 diện tích là 1m² thì ông Th không có yêu cầu và không tranh chấp gì đối với diện tích đất trên, đề nghị được từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

[7] *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O đối với ông Trần Đình T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

+ Tuyên bố giấy biên nhận viết tay ngày 05/01/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Trần Đình T vô hiệu do giả tạo;

2. Buộc ông Trần Đình T và bà Phùng Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền vay gốc 31.000.000đ (Ba mươi một triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 05/01/2016 đến nay ngày 22/6/2022 là 20.028.790đ (Hai mươi triệu không trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi đồng), tổng gốc và lãi là 51.028.790đ (Năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi đồng).

Ghi nhận sự hỗ trợ của ông Trần Đình T, bà Phùng Thị H cho bà Nguyễn Thị Kim O với số tiền 233.971.210đ (Hai trăm ba mươi ba triệu chín trăm bảy mươi một nghìn hai trăm mười đồng).

Như vậy, tổng số tiền Trần Đình T và bà Phùng Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Sau khi ông Trần Đình T, bà Phùng Thị H thanh toán xong số tiền 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Kim O; bà Nguyễn Thị Kim O phải có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 295152 do Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp ngày 24/9/2003 cho ông Trần Đình T và bà Phùng Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[8] Nội dung kháng cáo:

Ngày 04-7-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc Hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim O vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự gồm ông (bà) Nguyễn Thị Kim O, Trần Đình T, Phùng Thị H và ông Lê Xuân S (do bà O đại diện) cùng thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

+ Ông Trần Đình T và bà Phùng Thị H đồng ý giao lại cho bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S quản lý và sử dụng thửa đất số 263, tờ bản đồ số 10 (số mới hiện nay là thửa 125, tờ bản đồ số 53) diện tích đất ở 148,8 m², có tọa độ (1,2,3,4,1) tọa lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; vị trí thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22-9-2020.

+ Ông Trần Đình T và bà Phùng Thị H đồng ý giao lại cho bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 295152 của Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp cho ông Trần Đình T ngày 24-9-2003. Bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S được quyền trực tiếp liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S tự nguyện giao cho ông Trần Đình T và bà Phùng Thị H số tiền 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng); ông T, bà H đã nhận đủ số tiền này.

+ Về chi phí tố tụng và án phí: Bà O tự nguyện nộp.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét

xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Th và bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông (bà) Nguyễn Thị Kim O, Trần Đình T, Phùng Thị H và ông Lê Xuân S (do bà O đại diện) đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu, đã thực hiện xong.

[4] Về án phí:

Do bà Nguyễn Thị Kim O là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà O được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 22-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; cụ thể như sau:

1. Ông Trần Đình T và bà Phùng Thị H có trách nhiệm giao lại cho bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S được quyền quản lý và sử dụng hợp pháp thửa đất số 263, tờ bản đồ số 10 (số mới hiện nay là thửa 125, tờ bản đồ số 53) diện tích đất ở 148,8 m², có tọa độ (1,2,3,4,1) tọa lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; vị trí thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22-9-2020.

2. Ông Trần Đình T và bà Phùng Thị H có trách nhiệm giao lại cho bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 295152 của Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp cho ông Trần Đình T ngày 24-9-2003. Bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S được quyền trực tiếp liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S tự nguyện giao cho ông Trần Đình T và bà Phùng Thị H số tiền 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng); ông T, bà H đã nhận đủ số tiền này.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu, đã thực hiện xong.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim O.

6. Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22-9-2020).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long