

**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: 264/2024/DS-PT
Ngày: 11-12-2024
V/v “Tr/c Hợp đồng ch/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 Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Vũ Vân Thủy – 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.

Ngày 11-12-2024, 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 226/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 24-5-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 324/2024/QĐ-PT ngày 13-11-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1957 và bà Đinh Thị S, sinh năm 1957 (*có mặt*);

Địa chỉ: 1 P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Âu Khoa T, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Quỳnh H, sinh năm 1962 (*có mặt*);

Địa chỉ: C P, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Anh T1, sinh năm 1992;
Địa chỉ Số G T, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*).

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

- Ông Nguyễn K, sinh năm 1942; Địa chỉ Số C V, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*).

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; Địa chỉ Trung tâm Hành chính tỉnh B (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trịnh Văn Đ – Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V – theo Văn bản số 4381/VPĐK-ĐKCG ngày 29-10-2024 (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*).

- Bà Nguyễn Hiếu T2; Địa chỉ Tổ F, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tâm L, sinh năm 1971; Địa chỉ Số E H, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – theo Giấy ủy quyền ngày 22-3-2024 (*có mặt*).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Quỳnh H – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S trình bày:

Diện tích 1.980m² đất thuộc thửa số 398, tờ bản đồ số 09 (cũ), nay thuộc thửa 230 và một phần thửa 61, tờ bản đồ số 44 (mới), đường P, phường B, thành phố V có nguồn gốc từ ông Nghiêm Thế H1 chuyển nhượng cho bà Chử Thiện C. Năm 1992, ông Nguyễn K và ông Âu Khoa T góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Chử Thiện C.

Ngày 19-5-1992 bà Chử Thiện C ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thành quả lao động và kết quả đầu tư gắn liền với đất cho ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H, đã được Ủy ban nhân dân (UBND) phường 2 và UBND thành phố V xác nhận vào hợp đồng ngày 18-8-1992. Ông K, ông T có nộp thuế sử dụng đất đầy đủ từ năm 1992 đến 2008.

Ngày 10-01-2008, ông Nguyễn K, ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H thống nhất chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông B, bà S. Hai bên thỏa thuận tổng giá trị chuyển nhượng đất là 1.000.000.000đ, có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tờ tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Ông B, bà S đã thanh toán đầy đủ số tiền 1.000.000.000đ cho phía ông K và được bàn giao toàn bộ hiện trạng thửa đất và toàn bộ giấy tờ gốc có liên quan cho ông B, bà S sử dụng từ năm 2008 cho đến nay. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng thì tháng 4-2008 ông T đã ký ủy quyền cho bà S được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và toàn quyền

quyết định, sử dụng thửa đất. Năm 2008, ông bà đã xây dựng nhà cấp 4 và sinh sống trên thửa đất từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Ngày 18-7-2018 thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số CH 512619 do UBND thành phố V cấp đứng tên ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H với diện tích 1.236m². Sau đó, ông bà đã nhiều lần liên hệ ông T, bà H để ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, hoàn tất thủ tục sang tên cho ông bà nhưng ông T, bà H không hợp tác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 457,6m², thuộc một phần thửa 61, tờ bản đồ 44, tọa lạc tại phường B, thành phố V và yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số DL 275454 cấp cho bà Nguyễn Hiếu T2.

Nay ông B, bà S khởi kiện ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10-01-2008 giữa ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H với ông Nguyễn Thanh B và bà Đinh Thị S.

- Công nhận cho ông bà được quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.236m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 44, đường P, phường B, thành phố V, vị trí đất là lô C, điểm tọa độ từ 11-18-19-14-11 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 27-12-2023.

Bị đơn là ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H trình bày:

Thửa đất ông B, bà S đang tranh chấp có nguồn gốc như ông B, bà S trình bày. Năm 1992 ông Âu Khoa T nhận chuyển nhượng của bà Chữ Thiện C nhưng sau đó, ông T và phía bên ông Nguyễn K (gồm 03 người là ông Nguyễn K, ông Nguyễn Tuấn A, bà L1 hay ông Nguyễn Trọng T3 - ông T không nắm rõ) cùng góp vốn chung vào thửa đất trên. Khi nhận chuyển nhượng, các bên thỏa thuận để cho vợ chồng ông T đại diện đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-5-1992. Do gia đình ông K góp vốn nhiều nhất nên hai bên thống nhất để cho ông K đứng ra bán đất và vợ chồng ông T chỉ có trách nhiệm ký tên chuyển nhượng đất cho người mua.

Ngày 10-01-2008 ông Nguyễn K có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Hoàng Thị Kim L2, ông Nguyễn Thái H2 với giá 1.000.000.000đ. Ông K nhận tiền chuyển nhượng và có yêu cầu vợ chồng ông T ký giấy bán đất vào ngày 10-01-2008. Sau đó, phía ông K lại yêu cầu ông T, bà H ký lại thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S và ký giấy ủy quyền cho bà S được thay mặt ông bà hoàn tất các thủ tục giấy tờ liên quan đến thửa đất, được quyền quyết định mọi vấn

đề về pháp lý, giấy tờ do thời điểm chuyển nhượng, thửa đất trên chưa được cấp GCNQSDĐ.

Ông T, bà H xác định đã hoàn tất ký chuyển nhượng, bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc có tại thời điểm 2008 và hiện trạng thửa đất theo các điều khoản đã thỏa thuận cho ông B, bà S từ năm 2008 đến nay, ông bà không còn liên quan gì đến thửa đất này, đồng thời không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan, từ đó đến nay ông bà cũng không biết bất kỳ thông tin gì liên quan đến thửa đất.

Khoảng năm 2021-2022 ông B, bà S bắt đầu liên hệ và yêu cầu ông T, bà H ký thủ tục giấy tờ chuyển nhượng nhưng cố tình không cung cấp thông tin hay xuất trình bất kỳ giấy tờ liên quan nào nên ông bà không chấp nhận. Do trước đây, thửa đất trên do 04 người cùng góp vốn mua chung, ông bà chỉ sở hữu $\frac{1}{4}$ giá trị thửa đất nên nay ông B, bà S yêu cầu phía ông T, bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên thì ông bà yêu cầu những người phía ông K đến Tòa để cùng làm việc và phải có trách nhiệm xác nhận đồng ý, cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì đối với việc vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, hoàn tất các thủ tục sang tên cho ông B, bà S để tránh phát sinh các tranh chấp khác sau này.

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H là ông Nguyễn Ngọc L3 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà H và ông B, bà S không thể hiện ngày tháng năm cụ thể, không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực nên vi phạm về hình thức; ông T, bà H không nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng từ ông B, bà S. Do đó, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà H và ông B, bà S vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hiếu T2 thông qua người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Tâm L trình bày:

Diện tích đất 3.952m² thửa đất số 99, tờ bản đồ số 9 (cũ), nay thuộc thửa 61, tờ bản đồ 44 (mới) có nguồn gốc từ Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản thuộc Ngân hàng TMCP C1 chuyển nhượng cho Công ty TNHH B2; Ngày 23-5-2018 chuyển nhượng lại cho ông Đặng Thiên B1; Ngày 17-8-2023 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Hiếu T2. Bà T2 đã được cấp GCNQSDĐ số DL 275454 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 23-8-2023.

Quá trình sử dụng đất, các bên đều có ranh giới rõ ràng, không ai tranh chấp, sử dụng đúng diện tích trong GCNQSDĐ. Do đó, bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B, bà S đối với phần diện tích 457,6m² thuộc một phần thửa 61 và yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số DL 275454.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L không có ý kiến gì đối với việc ông B, bà S rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến phần diện tích 457,6m², thuộc một phần thửa 61 và rút yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số DL 275454. Quá trình giải quyết

vụ án, bà T2 không có yêu cầu độc lập, phía bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố liên quan đến thửa đất 61 nên ông L đề nghị xem xét đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn K trình bày: Ông cam kết không thắc mắc, khiếu nại, tranh chấp gì về việc mua bán chuyển nhượng thửa đất số 230, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại đường P, phường B, thành phố V. Quá trình giải quyết vụ án, ông K có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt do điều kiện sức khỏe.

Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 24-5-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Âu Khoa T, bà Nguyễn Thị Quỳnh H và ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị S, ông Nguyễn Thanh B đối với diện tích 1.236m² được đánh số các điểm 11-18-19-14-11 theo Sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1:500 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 27-12-2023.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 04-6-2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh H kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S và ông Âu Khoa T, bà Nguyễn Thị Quỳnh H thống nhất thỏa thuận những nội dung sau đây:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh B và bà Đinh Thị S đồng ý hỗ trợ phía bị đơn là ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H đồng ý công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa hai bên và trên cơ sở đó

công nhận cho phía nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 1.236m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 44, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng.

Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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 có mặt đã thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận như trên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự tự nguyện của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

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] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đều thuộc trường hợp đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút một phần yêu cầu là có căn cứ, nhưng đã ban hành Quyết định đình chỉ riêng mà không đình chỉ trong cùng Bản án sơ thẩm là chưa đúng với quy định chung của Tòa án nhân dân tối cao tại Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017, cần rút kinh nghiệm trong thể thức ban hành văn bản.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo các tài liệu liên quan có trong hồ sơ địa chính thu thập được và sự khai nhận của nguyên đơn, bị đơn thì thửa đất tranh chấp trong vụ án này là thửa số 230, tờ bản đồ số 44, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có nguồn gốc từ ông Nghiêm Thế H1 chuyển nhượng cho bà Chữ Thiện C. Ngày 19-5-1992 bà Chữ Thiện C có Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất cho ông Âu Khoa T, bà Nguyễn Thị Quỳnh H, có xác nhận của

UBND phường B3 ngày 24-5-1992 và của UBND thành phố V ngày 18-8-1992 (*BL 168 tập 6*), tuy nhiên theo lời khai của ông T, bà H thì có cả phía gia đình ông Nguyễn K cùng góp vốn nhận chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà H khai năm 2004, do đất vướng về thủ tục nên ông T đại diện cho những người góp vốn yêu cầu bà C giảm tiền chuyển nhượng, bà C đã trả lại 98.000.000đ (chín mươi tám triệu đồng) trong tổng số tiền chuyển nhượng đã trả cho bà C (*BL 346 tập 18*).

[2.2] Ngày 10-01-2008 ông K cùng ông T và bà H thống nhất chuyển nhượng lại cho ông B, bà S quyền sử dụng đất nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không thể hiện ngày tháng năm, được ký giữa ông Âu Khoa T, bà Nguyễn Thị Quỳnh H và ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc (*BL 63-65 tập 5*). Do đó tháng 4-2008, ông Âu Khoa T, bà Nguyễn Thị Quỳnh H cũng ký giấy ủy quyền cho bà Đinh Thị S thay mặt ông bà liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp GCNQSDĐ, quyết định mọi vấn đề và được toàn quyền sử dụng canh tác trên thửa đất (*BL 85 tập 5*). Căn cứ vào thời điểm ký giấy ủy quyền nêu trên thì mặc dù hợp đồng chuyển nhượng không ghi thời gian nhưng ít nhất là ký vào tháng 4 năm 2008.

[2.3] Tại phiên hòa giải ngày 25-01-2024, phía ông T, bà H đã xác nhận do phía ông K là người góp vốn nhiều hơn (3/4) nên thời điểm chuyển nhượng năm 2008 ông bà đồng ý để ông K trực tiếp giao dịch và ông bà chỉ có trách nhiệm ký hoàn tất thủ tục chuyển nhượng; các bên đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng, đã bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc có liên quan và bàn giao hiện trạng thửa đất từ năm 2008 cho ông B, bà S (*BL 198, 199 tập 9*). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà H cũng xác nhận đã tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền cho bà Đinh Thị S nêu trên. Ông T, bà H và ông B, bà S xác định giá chuyển nhượng thửa đất là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), tiền chuyển nhượng này ông K nhận và đã giao đủ cho ông T, bà H (theo tỷ lệ góp vốn của ông T, bà H là 1/4) 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) (*BL 348 tập 18*), bên nhận chuyển nhượng là ông B, bà S đã nhận đất cùng toàn bộ giấy tờ, sử dụng đất, làm nhà ở ổn định từ năm 2008, không ai tranh chấp.

[2.4] Ông B, bà S đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất và qua nhiều năm xin cấp GCNQSDĐ đứng tên ông T, bà H, đồng thời trực tiếp nộp mọi khoản thuế liên quan trong quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, sau đó đã yêu cầu ông T, bà H ký thủ tục hoàn tất sang tên cho ông B, bà S thì ông T, bà H không ký nên ông B, bà S khởi kiện vụ án này.

[2.5] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì ông T, bà H và ông B, bà S đã thỏa thuận được việc giải quyết vụ án như đã nêu ở phần diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.6] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự về giao dịch dân sự “đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

[2.7] Ông T, bà H khai gia đình ông Nguyễn K có $\frac{3}{4}$ vốn góp vào thửa đất nhưng thông tin cụ thể, chính xác của những người góp vốn, ngoại trừ ông K, thì các đương sự trong vụ án này chỉ nghe ông K nói chứ không biết chính xác tên tuổi, địa chỉ để cung cấp thông tin, trong khi đó người đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của bà C chỉ có mình ông T và ký chuyển nhượng đất cho ông B, bà S cũng chỉ có ông T, bà H. Do vậy Tòa án không có cơ sở để đưa vào người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.8] Đối với ông Nguyễn K không có yêu cầu nào trong vụ án, xin giải quyết vắng mặt và cam kết không thắc mắc, khiếu kiện liên quan đến đất đã chuyển nhượng cho ông B, bà S. Do vậy không ảnh hưởng đến sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

[2.9] Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông B, bà S có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà H phải chịu đối với việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận. Ông B, bà S phải chịu đối với khoản tiền hỗ trợ cho ông T, bà H. Tuy nhiên các ông bà nêu trên đều là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H phải chịu nhưng là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Chi phí tố tụng gồm đo vẽ, thẩm định, định giá là 5.638.000đ (Năm triệu, sáu trăm ba mươi tám ngàn đồng) ông B, bà S tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 147, 148, 157, 165, 293, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 116, Khoản 2 Điều 129, Khoản 1 Điều 688

Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và 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 53/2024/DS-ST ngày 24-5-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S tự nguyện hỗ trợ cho ông Âu Khoa T, bà Nguyễn Thị Quỳnh H số tiền 250.000.000đ (*hai trăm, năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Âu Khoa T, bà Nguyễn Thị Quỳnh H với ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S đối với diện tích đất 1.980m² (hiện nay ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S yêu cầu công nhận 1.236m²) thửa số 398, tờ bản đồ số 09 (cũ), đổi thành thửa đất số 230, tờ bản đồ số 44 (mới), phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 512619 ngày 18-7-2018 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp đứng tên ông Âu Khoa T và bà Nguyễn Thị Quỳnh H với diện tích 1.236m².

3. Ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S được quyền sử dụng diện tích đất 1.236m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 44, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nêu trên, vị trí đất là Lô C, có các điểm tọa độ 11-14-19-18-11 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 27-12-2023 đính kèm theo Bản án.

4. Ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 44, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S; Ông Âu Khoa T, bà Nguyễn Thị Quỳnh H được miễn.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Quỳnh H được miễn.

7. Chi phí tố tụng là 5.638.000đ (*Năm triệu, sáu trăm ba mươi tám ngàn đồng*), ông Nguyễn Thanh B, bà Đinh Thị S tự nguyện chịu và đã nộp xong.

8. 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./.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-12-2024).

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ