

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: 278/2024/DS-PT

Ngày: 31-12-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

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 Xuân Long

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 Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31-12-2024, 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 193/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 29-3-2024 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 317/2024/QĐ-PT ngày 31-10-2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 298/2024/QĐ-PT ngày 28-11-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Quốc T, sinh năm 1958; Địa chỉ Số G đường P, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1972; Địa chỉ Số B đường P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Ông Trần Văn V, sinh năm 1938 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E đường C, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1954 và bà Đỗ Thị K, sinh năm 1954 (ông T1 có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà K vắng mặt);

Địa chỉ: Số C đường N, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Ông Vương Hữu A, sinh năm 1944 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955 (ông A có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà N vắng mặt);

Địa chỉ: Số E đường L, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1964 và bà Tăng Thị L, sinh năm 1971 (có đơn xin giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ F, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Ông Trần Văn T3, sinh năm 1967 và bà Vũ Thị Thanh V1, sinh năm 1971 (có đơn xin giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: Số E đường C, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của ông T2 và ông T3: Bà Nguyễn Thị Hiền A1, sinh năm 1963. Địa chỉ Số F C, phường C, quận T, thành phố Hồ Chí Minh – theo Giấy ủy quyền ngày 27-11-2024 (có mặt).

- Ngân hàng TMCP S;

Địa chỉ: Số B N, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị Kim A2, sinh năm 1982; Địa chỉ Số F đường C, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – theo Giấy ủy quyền ngày 25-12-2023 (có mặt).

- Ông Phạm Tấn C, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1977 (ông C vắng mặt, bà N1 có đơn xin giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: Số D P, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Bà Trần Thị N2, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường L, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP S – 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 ông Đào Quốc T trình bày:

Ông T đang quản lý và sử dụng diện tích 816,4m² đất thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V, cụ thể là lô C theo Sơ đồ vị trí thửa

đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V (gọi tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ) lập ngày 26-02-2021, là một phần của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCN QSDĐ) số AI 705276 do Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) thành phố V cấp ngày 18-6-2007, đứng tên ông Trần Văn T3. Diện tích đất này do ông T mua theo một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Đào Quốc T và ông Hồ Văn P ngày 12-01-2010.

Phần đất 816,4m² theo sơ đồ ngày 26-02-2021 có nguồn gốc là của ông Trần Văn V. Ngày 13-8-2001, ông V bán bằng giấy viết tay cho 06 người là ông Đỗ Văn T2, ông Vương Hữu A, ông Bùi Văn T1, ông Hồ Văn P, ông Lê Ngọc K1 và ông Phạm Tấn C (ông C có vợ là bà Nguyễn Thị N1 đại diện).

Ngày 12-01-2010, ông P đại diện cho 06 người trên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đối với 7.452,4m² thuộc các thửa đất số 14, 15, 16, 18, 19, 20 và số 1-2, 2 (đất đường đi) theo bản đồ đo vẽ của Sở T5. Đối với các thửa 14, 15, 16, 18, 19, 20 hiện nay ông T đã được cấp GCN QSDĐ và đứng tên là Công ty T6. Đối với phần diện tích đất đường đi, trên thực tế, ông P mua 1.000m² đất đường đi (ngang 05m x dài 200m) của ông V, tuy nhiên chỉ bán cho ông T 01 phần, cụ thể là khi Nhà nước làm đường ven biển chạy qua cầu C thì bán cho ông T chiều dài tính từ mặt đường này vào đến đất của ông T và chiều ngang là 05m. Hiện nay, diện tích thực tế ông T sử dụng và nhận chuyển nhượng đối với phần đất đường đi từ ông P theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố V lập ngày 26-02-2021 là lô C diện tích 816,4m² đất, thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V và lô F diện tích 67,2m² đất thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V. Tuy nhiên, vụ án này ông T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với lô C diện tích 816,4m².

Khi nhận chuyển nhượng, ông P hứa làm giấy tờ đất cho ông T nhưng ông P không làm và bản chính giấy mua bán phần đất giữa ông P và ông V thì ông P chưa giao cho ông T. Mặt khác, ông T đã liên hệ ông V nhưng ông V và con của ông V là ông T3 cũng gây cản trở cho ông T trong việc sử dụng đất nên ông T không thể tự đi làm giấy tờ.

Khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất đường đi trên, hiện trạng là đất trống, có làm đường đi nhưng là đường đá, sau khi ông T mua thì ông T đổ bê tông, phía bên đất ông V đã xây tường rào kiên cố ngăn cách đất của ông V với đất bán cho ông T và tường rào hiện hữu đến nay, còn bức tường bên đất của ông T do ông T xây dựng nên nay có 02 bức tường chạy song song. Hiện nay, ông T là người trực tiếp sử dụng phần đất đang tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng từ ông P năm 2010. Ông T cho rằng không có việc thỏa thuận sử dụng phần diện tích đất này là đường đi chung giữa ông T và ông T3.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xác định việc ông nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp trên không liên quan đến bà Trần Thị N2 (vợ cũ) và bà Phan Thị L1 (vợ hiện tại) vì đây là tài sản riêng của ông T. Đồng thời, cũng không liên quan đến Công ty T6 vì ông T nhận chuyển nhượng với tư cách cá nhân.

Bị đơn là ông Hồ Văn P trình bày:

Ngày 13-8-2001, 06 người gồm bà Nguyễn Thị N1, ông Vương Hữu A, ông Đỗ Văn T2, ông Hồ Văn P, ông Lê Ngọc K1, ông Bùi Văn T1 cùng mua của ông Trần Văn V phần diện tích 1.000m² đất đường đi (ngang 05m x dài 200m) thuộc thửa BHK 2-1/143.0 và BHK 2/729.7, phường A, thành phố V (trước đây theo hợp đồng ghi là thửa số 1-2, 2 (đất đường đi)), việc mua bán đã xong, ông V đã nhận đủ tiền theo giấy nhận tiền ngày 13-8-2001 do ông Đỗ Văn T2 giao. Tuy nhiên chỉ có ông P đại diện đứng tên nên khi 06 người bán cho ông T thì cũng chỉ để ông P đứng tên ký bán.

Ông P xác nhận bán cho ông T tổng cộng 7.452,4m² đất thuộc các thửa theo hợp đồng ngày 12-01-2009 đã thể hiện, trong đó có phần đất đường đi, tuy nhiên không bán cho ông T toàn bộ mà đất đường đi mà chỉ bán một phần, vị trí và diện tích phần đất bán đúng như ông T trình bày. Khi bán đất đường đi trên cho ông T thì các bên không có văn bản thể hiện diện tích cụ thể mà chỉ bán trên thực tế và thống nhất với nhau như vậy nhưng trong Hợp đồng chỉ ghi thửa đất. Quá trình chuyển nhượng giữa các bên bằng hình thức giấy viết tay.

Về việc công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2009 (cụ thể là công nhận phần đường đi thuộc thửa 1-2, 2, tức là thửa BHK 2-1/143.0 và BHK 2/729.7, phường A, thành phố V) cho ông T thì ông P đồng ý nhưng không phải là toàn bộ 1.000m² (ngang 05m x dài 200m) mà chỉ công nhận một phần, vị trí và diện tích phần đất bán như ông T trình bày.

Ông P xác nhận, phần đất đường đi trên là 06 người mua chung nhưng phần của ông Lê Ngọc K1 đã chuyển nhượng cho ông P khoảng năm 2008 nên ông P có quyền quyết định phần của ông K1 và ông K1 không liên quan đến phần đất trên nữa.

Vợ của ông P không biết sự việc mua bán của các bên và không liên quan, đề nghị Tòa án không làm việc và không đưa vợ ông vào tham gia tố tụng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vương Hữu A, ông Bùi Văn T1, bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Về vị trí đất, nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng đất, ông A và ông T1 thống nhất với trình bày của ông Hồ Văn P.

Ông A, ông T1, bà N1 xác định đối với việc ông T2 và ông T3 (con của ông V) trình bày phần đường đi này khi mua các bên có thỏa thuận sử dụng chung giữa ông V và 06 người mua chung là không đúng vì thực tế không có thỏa thuận này; do

06 người mua đất này để làm đường đi riêng nên mới thể hiện là đất đường đi, không có việc đi chung với nhà ông V, hiện nay ông T đã mua phần đường đi này.

Trên cơ sở kết quả đo vẽ, xác định theo hợp đồng ngày 12-01-2009 thì đất bán cho ông T thuộc lô C có diện tích 816,4m² và lô F có diện tích 67,2m² được thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ lập ngày 26-02-2021. Do vậy ông A và ông T1, bà N1 đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất của ông T vì thực tế ông T có mua phần diện tích đất trên.

- Ông Đỗ Văn T2 trình bày:

Về vị trí đất, nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp, ông T2 trình bày giống như trình bày của ông Hồ Văn P, tuy nhiên ông T2 bổ sung như sau:

Trước đây 06 người nêu trên có mua chung một lô đất lớn phía trong khu của ông T hiện nay nhưng không có đường đi vào nên khi ông T2 trao đổi với ông V thì ông V đã bán một phần đất để cho nhóm ông T2 có đường đi vào đất. Việc mua bán phần đất đường đi trên, ngoài giấy nhận tiền viết tay ngày 13-8-2001 do ông V viết tay thì không có giấy tờ mua bán nào khác. Việc thỏa thuận phần đất đường đi trên được sử dụng chung giữa nhóm ông T2 và ông V chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập văn bản, nhưng nội dung việc mua bán có thể hiện đó là đất đường đi. Do đó nay ông T yêu cầu công nhận riêng cho mình ông T là không đúng mà phải công nhận phần đất này là đường đi chung giữa ông T với ông T3 – con ông V (vì ông V đã cho ông T3 quyền sử dụng đất này). Ông T3 có trách nhiệm tách phần diện tích đường đi trên thành một giấy chứng nhận riêng đứng tên chung cả 02 người.

- Ông Trần Văn T3 và bà Vũ Thị Thanh V1 trình bày:

Trước đây, phần diện tích đất đang tranh chấp đứng tên ông Trần Văn V là bố của ông T3, bố mẹ ông T3 đã ký bán cho ông Đỗ Văn T2 nhưng trên giấy tờ mua bán thì ông Hồ Văn P là người đứng tên mua và có 01 giấy viết tay ông T2 giao tiền cho ông V, cụ thể là giấy viết tay nhận tiền ngày 13-8-2001, trên giấy có thể hiện nội dung chuyển nhượng đất đường đi ngang 05m x dài 200m. Hiện nay, ông V không còn giữ giấy tờ mua bán giữa ông V và ông P nhưng việc mua bán giữa ông V và ông P, ông T2 đã xong. Khi bán thì các bên thống nhất thỏa thuận bằng miệng phần đất này làm đường đi chung giữa gia đình ông T3 và đất của ông P, ông T2, tuy không thỏa thuận đường đi chung bằng văn bản nhưng nội dung giấy nhận tiền ngày 13-8-2001 đã thể hiện đó là đất đường đi.

Khi Nhà nước làm con đường Ven Biển cắt ngang đất nhà ông T3 thì ông T3 được biết ông P, ông T2 bán cho ông T phần đường đi ngang 05m, chiều dài từ mặt đường V chạy vào đất ông T đã mua của ông V. Theo ý kiến của ông T2 thì khi bán có thỏa thuận với ông T làm đường đi chung vì ông T có mua lại toàn bộ đất phía trong của ông P và ông T2, nói chung phần đất phía trong của ai thì đường đi này là

đường đi chung của những hộ phía trong đó. Tuy nhiên, hiện nay ông T làm cổng sắt dựng chắn phần đất trên để làm lối đi riêng. Phần đất trên hiện nay, ông V đã sang tên cho ông T3 và ông T3 cũng xác nhận sự việc trên.

Ông T3 đồng ý cùng ông T ký xác nhận làm giấy chứng nhận đứng tên cả ông và ông T đối với phần đất đường đi ngang 05m (tính từ bức tường nhà ông T3) x chiều dài tính từ mép đường Ven Biển vào đất ông T và phải dùng phần đường đi này làm đường đi chung giữa ông T với các hộ phía trong (nếu có) và ông T không được làm cổng chắn lại.

Bức tường cao 03m, dài khoảng 170m và rộng 0,2m là do ông T3 xây dựng trên nền móng cũ (móng cũ do ông T3 xây năm 2005), còn bức tường cao 1,2m là do ông T xây dựng.

Tòa án có gọi bố mẹ ông T3 là ông V, bà H nhưng do ông bà già yếu không đến Tòa được, hơn nữa hiện nay phần đất tranh chấp đang nằm trong GCN QSDĐ đứng tên ông T3 nên ông T3 sẽ đứng ra giải quyết và ông T3 xác nhận sự việc như đã trình bày ở trên.

Phần đất tranh chấp nằm trong GCN QSDĐ đứng tên ông T3 và ông T3 đang thế chấp đất này cho Ngân hàng S Chi nhánh V2 và ông T3 cũng đã làm việc với ngân hàng, ngân hàng đồng ý hỗ trợ ông T3 tách phần diện tích đất trên ra khỏi thửa đất 116.

- Các ông bà Nguyễn Thị Hồng Đ, Trần Văn V, Nguyễn Thị H, Đỗ Thị K, Nguyễn Thị N, Phạm Tấn C và Trần Thị N2: Tòa án đã thông báo, niêm yết công khai, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng các ông bà vẫn vắng mặt và không có ý kiến gì.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (sau đây gọi tắt là S) trình bày:

Hiện nay, phía ông Trần Văn T3, bà Vũ Thị Thanh V1 và Công ty TNHH X (sau đây gọi tắt là Công ty X) có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, Chi nhánh V2 – Phòng G để vay số tiền 7.397.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V theo GCN QSDĐ số AI 705276 do UBND thành phố V cấp ngày 18-6-2007 đứng tên ông Trần Văn T3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 97/2022/TC ngày 16-5-2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, phía Ngân hàng S không có ý kiến, trường hợp Tòa án công nhận phần diện tích theo yêu cầu khởi kiện của ông T, phía Ngân hàng sẽ hỗ trợ khách hàng, đương sự trong vụ án thủ tục để tách phần diện tích đất thuộc lô C và F được thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ lập ngày 26-02-2021 theo quy định.

Đối với Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, Chi nhánh V2 – Phòng G với ông T3, bà V1 vẫn đang thực hiện nên phía Ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với 02 hợp đồng này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 29-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quốc T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Hồ Văn P.

- Công nhận việc chuyển nhượng 816,4m² đất thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V (lô C theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ lập ngày 26-02-2021) giữa ông Đào Quốc T và ông Hồ Văn P theo một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2010 ký giữa ông Đào Quốc T và ông Hồ Văn P có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận ông Đào Quốc T được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất 816,4m² nêu trên.

Điều chỉnh diện tích đất trong GCN QSDĐ số AI 705276 do UBND thành phố V cấp ngày 18-6-2007 đứng tên ông Trần Văn T3 từ 11.392m² đất trồng cây lâu năm thành 10.575,6m² đất trồng cây lâu năm. Ông Trần Văn T3 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có nghĩa vụ giao nộp GCN QSDĐ số AI 705276 do UBND thành phố V cấp ngày 18-6-2007 cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý lại diện tích khi có yêu cầu. Trường hợp không nộp thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi để hủy chỉnh lý hoặc hủy cấp lại GCN QSDĐ số AI 705276 nêu trên theo hướng giảm diện tích 816,4m² đất nêu trên.

Ông Đào Quốc T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCN QSDĐ đối với phần diện tích đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Đào Quốc T về việc yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng 67,2m² đất thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 52, Phường A, thành phố V (lô F theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ lập ngày 26-02-2021) giữa ông Đào Quốc T và ông Hồ Văn P, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 67,2m² này cho ông Đào Quốc T.

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 23-5-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần S kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *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: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì giao dịch chuyển nhượng 816,4m² đất thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V (cụ thể là lô C theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ lập ngày 26-02-2021) giữa ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị H với ông Hồ Văn P và giữa ông Hồ Văn P với ông Đào Quốc T đã được các bên thực hiện xong trên thực tế. Như vậy, tuy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2010 ký giữa ông Đào Quốc T và ông Hồ Văn P có vi phạm về hình thức nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì được công nhận và có hiệu lực pháp luật.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thực hiện trước khi ông T3, bà V1 ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản với S. Tại thời điểm ký kết, phần diện tích đất này theo thực tế là đường đi và ông T vẫn đang sử dụng, S không làm rõ nhưng cho vay trên tổng diện tích đất theo sổ nên cũng có một phần lỗi của phía Ngân hàng. Mặc khác, theo định giá thì tài sản thế chấp được định giá 26.000.000.000 đồng tương đương 2.284.000 đồng/m², nếu trừ phần diện tích tranh chấp thì tài sản thế chấp vẫn đủ đảm bảo cho S thu hồi nợ theo quy định. Bên cạnh đó, trong quá trình tham gia tố tụng, phía Ngân hàng đã có ý kiến không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, đồng thời sẵn sàng hỗ trợ thủ tục để tách phần diện tích đất tranh chấp ra khỏi GCN QSDĐ theo bản án của Tòa án.

Do đó, kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận phần diện tích tranh chấp cho ông T nhưng không tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp là không đúng quy định, gây khó khăn cho việc thi hành án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa Bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 29-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V.

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 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 đã có đơn xin giải quyết vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt, do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của S với yêu cầu Tòa án sửa quyết định của Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, cụ thể là không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông T vì quyền sử dụng đất này đang được thế chấp cho S để đảm bảo khoản vay của vợ chồng ông T3. Thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan là các ông Bùi Văn T1, Vương Hữu A, Đỗ Văn T2, Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị N1 đều xác định theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2010 ký giữa ông Đào Quốc T và ông Hồ Văn P thì phần đất đường đi chuyển nhượng cho ông T có ký hiệu đúng, chính xác là BHK 2-1 và BHK 2, nay trong đó có phần đất lô C của Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố V lập ngày 26-02-2021 (gọi tắt là lô C) (*BL 349 tập 18; 371-373 tập 20*).

[2.2] Theo các tài liệu thu thập và lời khai của các đương sự, xác định được diện tích đất 11.392m² thuộc thửa số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V hiện nay (gọi tắt là thửa 116), có nguồn gốc là từ các thửa đất số 210-237-238-247, tờ bản đồ số 27 cũ, thuộc quyền sử dụng của cha mẹ ông T3 là ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị H, đã được cấp GCNQSDĐ số R 425796 từ ngày 02-01-2001. Sau đó năm 2005 ông V, bà Hồng T4 cho ông T3, sang tên cho ông T3 đứng tên toàn bộ đất thửa 116 theo GCNQSDĐ số AI 705276, do UBND thành phố V cấp ngày 18-6-2007. Hiện nay ông T3 đang thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 116 cho S để vay tiền. Diện tích đất tranh chấp 816,4m² trong vụ án này nay thuộc một phần thửa 116 (lô C nêu trên) (*BL 104-107 tập 6; 216-318 tập 16*).

[2.3] Trước khi cho ông T3 thửa đất 116 thì ngày 13-8-2001, ông Trần Văn V ký Giấy nhận tiền của ông Đỗ Văn T2 là 20 lượng vàng SJC để chuyển nhượng 1.000m² đất (5m x 200m). Ông T2 khai dù ông T2 là người giao tiền cho ông V nhưng thực tế là của 06 người cùng nhận chuyển nhượng chung để làm đường đi gồm các ông bà Hồ Văn P, Bùi Văn T1, Vương Hữu A, Đỗ Văn T2, Nguyễn Thị N1, Lê Ngọc K1. Điều này nay cả 06 người đều xác nhận. Mặt khác, ông T3 và ông T2 cũng xác nhận Giấy nhận tiền viết tay ngày 13-8-2001 giữa ông V và ông T2 là để chứng minh cho việc mua bán phần đất đường đi hiện đang tranh chấp. Do đó đủ cơ

sở xác định tuy ông V và ông T2 không thể hiện diện tích cụ thể, vị trí, số tờ, số thửa tại Giấy nhận tiền ngày 13-8-2001 nhưng phần đất nay đang tranh chấp có nguồn gốc từ ông V như đã nêu (*BL 62 tập 3; 163 tập 14; 320-321 tập 17*).

[2.4] Sau khi nhận chuyển nhượng 1.000m² đất từ ông V thì khu vực được mở đường Ven Biển mới, cắt đất này thành 02 phần hai bên đường. Do tất cả 06 người nêu trên đều đồng ý để ông Hồ Văn P là người đại diện đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích này, cho nên ngày 12-01-2010, ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T 01 phần vị trí đất với chiều ngang 5m, chiều dài tính từ mặt đường V vào đến đất bên trong của ông T, được ký hiệu BHK 2-1/143.0 và BHK 2/729.7, tổng diện tích là 872,7m² theo bản Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Trung tâm K2 lập ngày 24-9-2009 (*BL 01 tập 1; 371-373 tập 20*).

[2.5] Việc ông Trần Văn V chuyển nhượng đất cho 06 người nêu trên và việc ông P đại diện cho 06 người chuyển nhượng lại cho ông T đều bằng giấy tay. Khi đó đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông V, lẽ ra ông V và ông T2, ông P phải thực hiện tách diện tích đất này ra khỏi GCNQSDĐ của ông V để sang tên cho ông T2, ông P nhưng các bên không thực hiện. Sau đó ông V, bà H cho ông T3 quyền sử dụng đất cũng sang tên nguyên thửa 116 (cũ là các thửa 210-237-238-247, tờ bản đồ số 27) cho ông T3 mà không tách phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T2, ông P là không đúng với thực tế giao dịch, quản lý, sử dụng đất (*BL 105 tập 6*). Tuy nhiên, tất cả các giao dịch chuyển nhượng nêu trên đều đã thanh toán đủ tiền, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng từ năm 2001, sau đó ông T là người đã quản lý, sử dụng đất thực tế từ năm 2010 đến nay. Do vậy trường hợp này hợp đồng chưa đảm bảo về hình thức nhưng không bị vô hiệu hợp đồng vì theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự đã quy định: "*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*".

[2.6] Về mặt thực tế, nay ranh giới hai bên phần đất tranh chấp lô C là 02 bức tường cách nhau 5m chạy dọc từ mặt tiền đường Ven Biển vào và có cổng sắt, nền đổ bê tông do ông T sử dụng phần đất này làm lối đi vào đất của ông T ở phía trong. Theo lời khai ông T3, trong 02 bức tường này thì 01 bức tường ngăn cách đất của ông T3 với đất lô C ông T đang sử dụng có phần móng tường do ông T3 làm từ năm 2005, đến năm 2019 thì ông T3 xây tiếp phần tường bên trên, còn bức tường bên kia, phía đất ông T thì do ông T xây. Như vậy, mốc giới đất của nhà ông V (từ năm 2007 là ông T3) với đất của ông T2 (từ năm 2010 là ông T) đã được xác lập, hình thành từ năm 2005 cho đến nay, gia đình ông V, bà H và ông T3 không tranh chấp (*BL 133 tập 8; 161, 162 tập 14*).

[2.7] Như vậy, việc chuyển nhượng một phần thửa đất 116 đã hoàn thành trên thực tế, đủ điều kiện công nhận các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tất cả những người nhận chuyển nhượng chung đất của ông V sau đó chuyển nhượng cho ông T đều xác định vị trí đất nay ông T đang yêu cầu đúng là đất đã chuyển nhượng cho nhau năm 2010. Về việc này ông Lê Ngọc K1 và ông Hồ Văn P cùng xác nhận ông K1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần của mình lại cho ông P nên nay trong vụ án này ông K1 không còn liên quan; các ông bà Hồ Văn P, Bùi Văn T1, Vương Hữu A, Đỗ Văn T2, Nguyễn Thị N1 đều trình bày và xác nhận sự việc giống nhau; người đang có quyền sử dụng đất thửa 116 là ông Trần Văn T3 cũng xác nhận biết ông P, ông T2 đã chuyển nhượng cho ông T phần đất chiều ngang 5m có nguồn gốc từ ông V. Sự thừa nhận này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ nên ý kiến của người đại diện cho ông T3 và ông T2 tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng trong tổng số diện tích đất chuyển nhượng cho ông T năm 2010 không bao gồm phần đất này là không có căn cứ (*BL 135, 138 tập 9; 139, 142, 143 tập 10; 147 tập 12; 150 tập 13; 163 tập 14; 320, 321 tập 17*).

[2.8] Ông Trần Văn T3 và ông Đỗ Văn T2 cho rằng, phần diện tích đất trên khi mua bán các bên có thỏa thuận sẽ được sử dụng làm đường đi chung giữa ông V và 6 người là ông T2, A, T1, K1, P và bà N1, ngoài ra không còn ai khác sử dụng, hiện nay 06 người này đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất phía trong và phần diện tích đất đường đi này cho ông T; ông V bà H cũng đã cho ông T3 toàn bộ diện tích đất thửa 116 nên khi làm giấy tờ tách phần diện tích đất tranh chấp trên thì phải đứng tên chung ông T và ông T3. Tuy nhiên ông T3 và ông T2 cũng xác nhận việc thỏa thuận đường đi chung chỉ bằng miệng, nay không được ông T đồng ý. Hơn nữa trong số những người cùng nhận chuyển nhượng đất với ông T2 thì ngoài ông T2 ra, không có ai xác nhận có việc thỏa thuận phần diện tích đất tranh chấp trên được sử dụng làm đường đi chung giữa những người mua và ông V bà H. Vì những lẽ trên, ý kiến của ông T2 và ông T3 là không có cơ sở (*BL 320 tập 17*).

[2.9] Từ những phân tích đã nêu, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất lô C với diện tích là 816,4m², thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V cho ông T là có căn cứ.

[3] Đối với S, bắt đầu từ năm 2017, S cho ông T3, bà V1 và Công ty X vay tiền và nhận thế chấp toàn bộ thửa đất 116 của ông T3 để đảm bảo cho khoản vay. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, S có ý kiến không khởi kiện ông T3 về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, không có ý kiến yêu cầu gì về việc tranh chấp của các đương sự trong vụ án này và S sẽ tạo điều kiện cho các bên tách phần đất tranh chấp khỏi thửa 116. Tuy nhiên, sau khi tuyên án sơ thẩm thì S đã kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

[3.1] Như trên đã nêu, từ trước khi S nhận thế chấp thì thực tế một phần đất thửa 116 (lô C) đã không còn thuộc quyền sử dụng của ông T3. Khi S thẩm định tài sản thế chấp thì đã có móng tường và tường là ranh giới đất do chính ông T3 xây năm 2005 và phần đất này có người khác, cụ thể là ông T và Công ty của ông T sử dụng đi lại thường xuyên, nhưng S vẫn nhận thế chấp, không làm rõ việc hiện trạng đất thực tế không phù hợp với GCN QSDĐ. Do vậy phần hợp đồng thế chấp liên quan đến diện tích đất tranh chấp lô C nêu trên không được coi là thế chấp hợp pháp, bị vô hiệu. Mặt khác nay theo trình bày của S thì ông T3 và Công ty X còn nợ là 7.397.000.000đ, được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất thửa 116, tại phiên tòa phúc thẩm, S trình bày ông T3 không thế chấp tài sản này ở nơi nào khác và hiện nay S định giá (phục vụ mục đích cấp tín dụng) thửa đất này trị giá 26.000.000.000đ (khoảng $2.282.303\text{đ}/\text{m}^2 \times 11.392\text{m}^2$), còn theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp thì đất có giá $8.000.000\text{đ}/\text{m}^2$. Như vậy, việc công nhận quyền sử dụng đất lô C cho ông T cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của S.

[3.2] Với những tài liệu, chứng cứ đã thu thập và đánh giá ở trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của S.

[3.3] Việc công nhận một phần quyền sử dụng đất thửa 116 cho ông T có ảnh hưởng và làm vô hiệu một phần nội dung của hợp đồng thế chấp thửa 116 ký giữa ông T3, bà V1 với S. Mặc dù tại giai đoạn giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm không có đương sự nào yêu cầu trực tiếp về giải quyết hợp đồng thế chấp, tuy nhiên việc giải quyết yêu cầu khởi kiện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T có liên quan đến hợp đồng thế chấp thì cần phải xử lý hợp đồng thế chấp phù hợp với nội dung quyết định của Tòa án, nên Tòa án cấp sơ thẩm không quyết định vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án theo yêu cầu khởi kiện và không đảm bảo cho việc thi hành án. Xét thấy thiếu sót này có thể khắc phục, sửa chữa được ở Tòa án cấp phúc thẩm vì không làm thay đổi bản chất của sự việc và tài liệu, chứng cứ liên quan cũng đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của S xác định toàn bộ các Hợp đồng thế chấp và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông T3, bà V1 với S đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ số AI 705276 do UBND thành phố V cấp ngày 18-6-2007 đứng tên ông Trần Văn T3 từ ngày 04-5-2017 đến nay đều còn hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm, tuyên vô hiệu một phần các Hợp đồng thế chấp liên quan đến diện tích $816,4\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa 116, thuộc lô C của Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKKĐ thành phố V lập ngày 26-02-2021, cụ thể là các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 64/2017/BL ngày 04-5-2017; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01/64/2017/BL ngày 21-5-2018; Thỏa thuận sửa đổi, bổ

sung hợp đồng thế chấp số 02/64/2017/BL ngày 03-4-2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 03/64/2017/BL ngày 06-9-2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 04/64/2017/BL ngày 13-3-2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 05/64/2017/BL ngày 07-9-2020; Hợp đồng thế chấp tài sản số 119/2020/TC ngày 07-9-2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/119/2020/TC ngày 07-4-2021; Hợp đồng thế chấp tài sản số 97/2022/TC ngày 16-5-2022 (BL 216-218, 225-230, 260-266, 296-316 tập 16).

[4] Những vấn đề khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

[5] S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 38, 147, 148, 157, 165, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 129, 130, 408, 502 Bộ luật dân sự; Điều 152 Luật đất đai 2024; Khoản 3 Điều 12, Điều 26, 29 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:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 29-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

1. Đình chỉ giải quyết về việc ông Đào Quốc T yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hồ Văn P với ông Đào Quốc T đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Quốc T đối với diện tích đất 67,2m² thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V (lô F của Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26-02-2021).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quốc T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

2.1. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Quốc T và ông Hồ Văn P ghi ngày 12-01-2010 đối với việc chuyển nhượng 816,4m² đất thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V (lô C theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26-02-2021) có hiệu lực pháp luật.

2.2. Công nhận ông Đào Quốc T được quyền sử dụng diện tích đất 816,4m², thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 52, phường A, thành phố V. Vị trí, ranh giới đất có các điểm tọa độ 1-2-3-4-5-6-7-21-20-1 thuộc lô C theo Sơ đồ vị trí thửa

đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26-02-2021, kèm theo Bản án.

2.3. Ông Đào Quốc T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất được công nhận tại mục 2.2 nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.4. Điều chỉnh giảm diện tích đất 816,4m² tại mục 2.2 nêu trên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705276 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Trần Văn T3 ngày 18-6-2007.

2.5. Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 64/2017/BL ngày 04-5-2017; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01/64/2017/BL ngày 21-5-2018; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02/64/2017/BL ngày 03-4-2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 03/64/2017/BL ngày 06-9-2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 04/64/2017/BL ngày 13-3-2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 05/64/2017/BL ngày 07-9-2020; Hợp đồng thế chấp tài sản số 119/2020/TC ngày 07-9-2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/119/2020/TC ngày 07-4-2021; Hợp đồng thế chấp tài sản số 97/2022/TC ngày 16-5-2022 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Trần Văn T3 và bà Vũ Thị Thanh V1 bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất 816,4m² tại mục 2.2 nêu trên.

2.6. Ông Trần Văn T3, bà Vũ Thị Thanh V1, Ngân hàng TMCP S có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705276 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 18-6-2007 đứng tên ông Trần Văn T3 và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo nội dung nêu tại mục 2.4 nêu trên theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông Trần Văn T3, bà Vũ Thị Thanh V1, Ngân hàng TMCP S không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 705276 nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện theo nội dung Bản án và theo quy định pháp luật.

3. Chi phí định giá, đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ là 18.200.000đ (*Mười tám triệu, hai trăm ngàn đồng*) ông Đào Quốc T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), ông Đào Quốc T tự nguyện nộp.

5. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP S không phải chịu, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000055 ngày 30-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

6. Trường hợp bản án 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 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 (31-12-2024).

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