

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Bản án số: 20/2025/DS-PT

Ngày 20 - 01 - 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng, hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất*”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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:

Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Tâm - 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:** Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày ngày 15, 20 tháng 01 năm 2025, 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 220/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 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 phúc thẩm số 328/2024/QĐ-PT ngày 15/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 312/2024/QĐ-PT ngày 10/12/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 206/2024/TB-TA ngày 16/12/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thùy V, sinh năm 1976 (có mặt) và ông Lê Ngọc T, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ E, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Ngọc T: Bà Nguyễn Thị Thùy V, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ E, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Kiều Quang T1, sinh năm 1985 (có mặt) và bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1984 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh T2: Ông Kiều Quang T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ D, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc;

Địa chỉ: Số B Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H - Chi cục trưởng (vắng mặt).

2. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số B T, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Ông Lê Văn Trường G, sinh năm 1984 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông G: Ông Lê Tuấn T3, sinh năm 1994, địa chỉ: số C đường H, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện X;

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tống Văn N - Chủ tịch (vắng mặt);

7. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1956 (vắng mặt);

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

- Người làm chứng: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ H, khu phố L, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Người kháng cáo: Ông Lê Văn Trường G, sinh năm 1984; là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thùy V có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Kiều Quang T1 và bà Lê Thị Thanh T2 02 thửa đất gồm thửa số 163, tờ bản đồ số 29,

diện tích 198,8m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) và thửa số 164, tờ bản đồ số 29, diện tích 198,8m² (trong đó có 80m² đất thổ cư) đều tọa lạc tại thị trấn P, huyện X, đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 với giá 2.950.000.000đ (hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 07/10/2021, bà V đặt cọc cho ông T1, bà T2 là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), ngày 22/10/2021 bà V thanh toán tiền chuyển nhượng đất 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ngày 26/10/2021 thanh toán thêm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) có ông Lê Văn Đ làm chứng và ngày 28/10/2021 bà V đã thanh toán đủ số tiền còn lại 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Khi đặt cọc và thanh toán tiền chuyển nhượng đất thì bà V và bà T2, ông T1 có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2021. Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng ông T1, bà T2 và bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông T1 là chồng bà V đi làm ăn xa không cùng bà V đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên nhân viên Văn phòng C hướng dẫn bà V và ông T1, bà T2 ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 10614 ngày 28/10/2021 để một mình bà V đứng tên trên hợp đồng và bà V đã làm nhà ở trên đất từ tháng 10/2021 đến nay.

Sau đó bà V liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2, ông T1 phải điều chỉnh số liệu diện tích theo bản đồ số hóa mới được làm thủ tục sang tên nên bà V phải nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn P, huyện X để làm thủ tục số hóa. Sau hơn 01 năm chờ đợi làm thủ tục, bà V gửi hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C thì được thông báo thửa đất bà V nhận chuyển nhượng của ông T1, bà T2 bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 163, 164 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn P diện tích 397,6m² do liên quan đến nghĩa vụ trả nợ của ông T1, bà T2 đối với một số người.

Bà V đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1, bà T2 vào tháng 10/2021, đã giao đủ số tiền 2.950.000.000 đồng và tại thời điểm tháng 10/2021 ông T1, bà T2 chưa có nghĩa vụ trả nợ cho bất kỳ ai (bà T2, ông T1 vỡ nợ từ tháng 01/2022) và bà V đã làm nhà trên đất từ tháng 10/2021 để sinh sống cho đến nay, không ai tranh chấp hay có ý kiến về việc bà V nhận chuyển nhượng, sử dụng các thửa đất trên.

Bà V đồng ý Mạnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và đồng ý Biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Theo Mạnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì diện tích đất đo đạc thuộc thửa 163, tờ bản đồ 29, là 196,3m² thiếu 2,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà V chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết thửa đất 163, tờ bản đồ 29, trong phạm vi đo đạc được là 196,3m²; diện tích đất đo đạc được thuộc thửa 164, tờ bản đồ 29 là 189,4m² thiếu 9,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V chỉ

yêu cầu Tòa án giải quyết thửa đất 164, tờ bản đồ 29 trong phạm vi đo đạc được là 189,4m². Đối với diện tích đất bà V chỉ ranh lấn qua thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ 29 diện tích 2,2m² của bà Phạm Thị B và thửa đất số 26, tờ bản đồ 29 (đường giao thông) diện tích 0,3m² do UBND thị trấn P quản lý, bà V không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất của các thửa này.

Nay bà V, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2021 giữa ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Thùy V có hiệu lực pháp luật;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2021 giữa ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Thùy V vì bản chất là bà V nhận chuyển nhượng đất của bà T2, ông T1, không có việc tặng cho đất;

- Công nhận thửa đất số 163, tờ bản đồ số 29, diện tích 196,3m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 29, diện tích 189,4m² (trong đó có 80m² đất thổ cư) đều tọa lạc tại thị trấn P, huyện X (Theo Mảnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T.

Trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì bà V không đồng ý, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong vụ án này.

2. Bị đơn - ông Kiều Quang T1 và bà Lê Thị Thanh T2 trình bày:

Ngày 07/10/2021, vợ chồng ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy V 02 thửa đất gồm thửa số 163 tờ bản đồ số 29 diện tích 198,8m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) và thửa số 164 tờ bản đồ số 29 diện tích 198,8m² (trong đó có 80m² đất thổ cư) tại thị trấn P, huyện X đều đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 với giá là 2.950.000.000đ (hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), cụ thể: Ngày 07/10/2021 bà V đặt cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), ngày 22/10/2021 thanh toán tiền chuyển nhượng đất 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ngày 26/10/2021 bà V thanh toán thêm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và ngày 28/10/2021 bà V trả hết số tiền còn lại là 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi nhận đủ tiền, ông T1, bà T2 và bà V đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C nhưng một mình bà V không đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng đất được. Do chồng bà V là ông Lê Ngọc T đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài, Văn phòng C hướng dẫn bà V và vợ chồng ông T1, bà T2 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 10614 ngày 28/10/2021 để một mình bà V đứng tên trên hợp đồng và bà V đã làm nhà ở trên đất từ tháng 10/2021 cho đến nay.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho đất xong, bà V là người có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1, bà T2 phải sổ hóa thay đổi diện tích thì mới làm được thủ tục sang tên cho bà V được.

Sau hơn một năm làm thủ tục sổ hóa, bà V gửi hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C thì được thông báo các thửa đất số 163, 164 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn P diện tích 397,6m² của vợ chồng ông T1, bà T2 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với diện tích đất nói trên do liên quan đến nghĩa vụ của vợ chồng ông T1, bà T2 đối với bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 và ông Lê Văn Trường G. Tuy nhiên ông T1 nhận thấy, việc đặt cọc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T1, bà T2 và bà V diễn ra từ ngày 07/10/2021 và hoàn thành vào ngày 28/10/2021, còn nghĩa vụ của vợ chồng ông T1, bà T2 đối với bà H1, bà H2, ông G xảy ra từ năm 2022 đến nay nên việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T1, bà T2 và bà V không liên quan đến các nghĩa vụ trên, đề nghị Tòa án xem xét lại Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 163, 164 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn P diện tích 397,6m² của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Ông T1, bà T2 đồng ý Mạnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và đồng ý Biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T1, bà T2 đồng ý.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn Trường G trình bày:

Ngày 28/4/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 04/2023/QĐST-DS buộc ông Kiều Quang T1 và bà Lê Thị Thanh T2 có nghĩa vụ trả nợ cho ông G số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Tuy nhiên cho đến nay ông T1, bà T2 vẫn chưa thanh toán tiền cho ông G. Hiện nay bà T2, ông T1 chỉ còn tài sản duy nhất là 02 thửa đất số 163,164 tờ bản đồ số 29 diện tích 397,6m² tại thị trấn P, huyện X để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông G. Theo quy định pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, nhưng hiện nay bà V, ông T chưa được đăng ký tên vào sổ địa chính. Do vậy, ông G có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và bà Lê Thị Thanh T2, ông Kiều Quang T1;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2021 giữa ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Thùy V;

- Công nhận thửa đất số 163,164 tờ bản đồ số 29 diện tích 397,6m² tại thị trấn P, huyện X thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thanh T2, ông Kiều Quang T1 để Cơ quan Thi hành án kê biên tài sản trả nợ cho ông G.

Ông G không có ý kiến gì về Mạnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và không có ý

kiến về Biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H2 trình bày:

Ngày 09/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ban hành Bản án số 112/2022/DSST buộc ông Kiều Quang T1 và bà Lê Thị Thanh T2 có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2 số tiền là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên cho đến nay ông T1 và bà T2 vẫn chưa thanh toán tiền cho bà H2. Hiện nay bà T2, ông T1 chỉ còn tài sản duy nhất là 02 thửa đất số 163,164 tờ bản đồ số 29 diện tích 397,6m² tại thị trấn P, huyện X để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà H2. Theo quy định pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, nhưng hiện nay bà V, ông T chưa được đăng ký tên vào sổ địa chính. Do vậy, bà H2 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và bà Lê Thị Thanh T2, ông Kiều Quang T1;
- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2021 giữa ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Thùy V;
- Công nhận thửa đất số 163,164 tờ bản đồ số 29 diện tích 397,6m² tại thị trấn P, huyện X thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thanh T2, ông Kiều Quang T1 để Cơ quan Thi hành án kê biên tài sản trả nợ cho bà H2.

Bà H2 không có ý kiến gì về Mạnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và không có ý kiến về Biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

3.3. Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 08/6/2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 24/2022/QĐST-DS buộc ông Kiều Quang T1 và bà Lê Thị Thanh T2 có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền là 3.473.000.000đ (Ba tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng). Tuy nhiên cho đến nay ông T1 và bà T2 vẫn chưa thanh toán tiền cho bà H1. Hiện nay bà T2 và ông T1 chỉ còn tài sản duy nhất là 02 thửa đất số 163,164 tờ bản đồ số 29 diện tích 397,6m² tại thị trấn P, huyện X để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà H1. Do vậy, bà H1 yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và vợ chồng bà Lê Thị Thanh T2, ông Kiều Quang T1;
- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2021 giữa ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Thùy V;
- Công nhận thửa đất số 163,164 tờ bản đồ số 29 diện tích 397,6m² tại thị trấn P, huyện X thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thanh T2, ông Kiều Quang T1 để Cơ quan Nhà nước kê biên tài sản trả nợ cho bà H1.

Bà H1 không có ý kiến gì về Mảnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và không có ý kiến về Biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc đang tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định đối với ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2:

- Quyết định số 24/2022/QĐST-DS ngày 08/06/2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, bà Lê Thị Thanh T2 và ông Kiều Quang T1 phải nộp 50.730.000 đồng án phí DSST và phải trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 3.473.000.000đ (Ba tỷ, bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng);

- Bản án số 112/2022/DSST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, theo đó bà Lê Thị Thanh T2 và ông Kiều Quang T1 phải nộp 48.000.000đ án phí DSST, phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2 số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm ngàn đồng);

- Quyết định số 04/2023/QĐST-DS ngày 28/04/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, bà Lê Thị Thanh T2 phải trả cho ông Lê Văn Trường G số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc đã ra Quyết định thi hành án số 697/QĐ-CCTHADS và số 698/QĐ-CCTHADS ngày 16/6/2023; Quyết định thi hành án số 379/QĐ-CCTHADS ngày 13/01/2023, Quyết định số 409/QĐ-CCTHADS ngày 06/02/2023 và Quyết định số 427/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2023 để tổ chức thi hành khoản nói trên.

Ngày 19/10/2022, Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ 29 diện tích 198,8m²; thửa đất số 164, tờ bản đồ 29 diện tích 198,8m² và thửa đất số 256, tờ bản đồ số 31 diện tích 574,6m² tại thị trấn P, huyện X theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/10/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc nhận được Thông báo số 186/TB-TL-VA ngày 11/10/2023 về việc thụ lý vụ án “về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2”.

Ngày 31/10/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc ban hành Quyết định về việc hoãn thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS và số 01/QĐ-CCTHADS để hoãn thi hành án đối với quyết định thi hành án nói trên. Riêng Quyết định số 427/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2023, do mới thụ lý nên Chấp hành viên đang tổ chức thi hành.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Kết quả xét xử là căn cứ để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc tổ chức thi hành án.

3.5. Văn phòng C trình bày:

Vào ngày 28/10/2021, Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSDD) của khách hàng như sau: Bên tặng cho là ông Kiều Quang T1, sinh năm 1985 và vợ là bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1984, cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Thùy V, sinh năm 1976, đăng ký hộ khẩu thường trú tại: ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Hai bên giao kết hợp đồng tặng cho QSDD, đối với các thửa đất như sau:

- Thửa đất số: 163, thuộc tờ bản đồ số 29, với diện tích: 198,8m² (Một trăm chín mươi tám phẩy tám mét vuông), mục đích sử dụng: Đất ở: 60m², đất trồng cây lâu năm 138,8m², nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Thửa đất số: 164, thuộc tờ bản đồ số 29, với diện tích: 198,8m² (Một trăm chín mươi tám phẩy tám mét vuông), mục đích sử dụng: Đất ở: 80m², đất trồng cây lâu năm 118,8m², nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Địa chỉ các thửa đất tại: thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 873378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 873379 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2020.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, công chứng viên Văn phòng C đã thực hiện biện pháp nghiệp vụ, trao đổi với khách hàng và nhận thấy việc giao dịch không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đồng thời tiến hành soạn thảo hợp đồng, các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng, công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này, các bên giao kết nhất trí toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng nên đã ký vào hợp đồng tặng cho QSDD theo quy định, sau đó công chứng viên của Văn phòng C ký, đóng dấu của tổ chức Văn phòng công chứng, rồi trao trả hồ sơ cho khách hàng.

Tại thời điểm giao kết thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất. Việc hai bên thực hiện giao kết như trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

3.6. UBND thị trấn P, huyện X trình bày:

Trong quá trình đo đạc đất tranh chấp, các đương sự đã chỉ ranh lấn qua thửa đất số 26, tờ bản đồ số 29, thị trấn P diện tích 0,3m² thuộc đất giao thông do Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện X đang quản lý. Ủy ban nhân dân thị trấn P đề nghị Tòa án không đưa diện tích đất 0,3m² thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 29 trên vào giải quyết tranh chấp trong vụ án.

4. Người làm chứng ông Lê Văn Đ trình bày:

Vào ngày 26/10/2021, ông Đ có đến tư vấn điện nước nhà mới cho bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Đ có thấy ông Kiều Quang T1 đến lấy thêm tiền mua bán đất giữa ông T1 và bà V với số tiền là 1.000.000.000 đồng.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

5.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T đối với bị đơn là ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2021” giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 có hiệu lực pháp luật;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 10614/quyển số 06/2021 TPCC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2021 tại Văn phòng C giữa ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Thùy V vô hiệu;

Công nhận thửa đất số 163 tờ bản đồ số 29 diện tích 196,3m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) và thửa đất số 164 tờ bản đồ số 29 diện tích 189,4m² (trong đó có 80m² đất thổ cư) đều tọa lạc tại thị trấn P, huyện X (Theo Mạnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện X) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T.

Bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên/cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

5.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Trường G và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2;

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Trường G và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2.

5.3. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc hủy bỏ một phần Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 163 tờ bản đồ số 29 diện tích 198,8m²; thửa đất số 164 tờ bản đồ số 29 diện tích 198,8m² tại thị trấn P, huyện X.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn Trường

G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T với ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2; Công nhận thừa đất số 163, 164 tờ bản đồ số 29 diện tích 397,6m² tại thị trấn P, huyện X thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thanh T2, ông Kiều Quang T1 để Cơ quan Thi hành án kê biên tài sản trả nợ cho ông G theo Quyết định thi hành án dân sự số 427/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2023 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện X.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Trường G giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

8. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Trường G và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Trường G 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: Các đương sự vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa 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 yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Trường G thì thấy:

[2.1] Xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 thì thấy:

[2.1.1] Theo xác nhận của bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 có căn cứ để xác định:

Quá trình thỏa thuận giao kết hợp đồng: Ngày 07/10/2021 bà Nguyễn Thị Thùy V ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 02 thửa gồm thửa số 163, tờ bản đồ số 29, diện tích 198,8m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) tọa lạc tại thị trấn P, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 873378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2020 và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 29, diện tích 198,8m² (trong đó có 80m² đất thổ cư) tọa lạc tại thị trấn P, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 873379 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2020. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.950.000.000đ (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: Bà V đã thanh toán cho ông T1, bà T2 04 lần, cụ thể: ngày 07/10/2021 bà V đặt cọc cho ông T1, bà T2 là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); ngày 22/10/2021 bà V thanh toán tiền chuyển nhượng đất 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ngày 26/10/2021 thanh toán thêm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và ngày 28/10/2021 bà V đã thanh toán đủ số tiền còn lại 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Ông T1, bà T2 đã bàn giao đất trên thực địa.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 28/10/2021, vợ chồng ông T1 và bà V tiến hành ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 10614 ngày 28/10/2021 tại Văn phòng C1 Lý do không ký hợp đồng chuyển nhượng là vì chồng bà V là ông Lê Ngọc T đang ở nước ngoài không thể ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, bà T2, ông T1 ký hợp đồng tặng cho bà V tổng diện tích đất 397,6m² thuộc 02 thửa số 163, 164 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn P, huyện X.

[2.1.2] Hội đồng xét xử xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 thì thấy:

Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thì thửa đất số 163, 164 tờ bản đồ 29 thị trấn P, huyện X đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động chuyển nhượng tại trang 4 trên giấy CNQSD đất ngày 11/9/2020 cho ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2021, hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật mà chỉ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy tay đặt cọc nên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/10/2021 giữa hai bên là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, vi phạm về

hình thức hợp đồng. Tuy nhiên đến ngày 28/10/2021, bà V đã thanh toán cho ông T2, bà T1 100% giá trị hợp đồng, ông T1, bà T2 đã giao đất và giấy CNQSD đất cho bà V quản lý, sử dụng. Bà V đã tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và các công trình khác trên đất, sử dụng từ tháng 10/2021 cho đến nay, có xác nhận của trưởng khu phố P, thị trấn P, huyện X nơi tọa lạc thửa đất mà bà V nhận chuyển nhượng của ông T1, bà T2. Căn cứ vào quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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. 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”*, thì có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông T1, bà T2 đối với thửa đất số 163, 164 tờ bản đồ 29 thị trấn P, huyện X có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, có đủ căn cứ để xác định bà Nguyễn Thị Thùy V là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 163, 164 tờ bản đồ 29 thị trấn P, huyện X.

[2.2] Xét lý do kháng cáo của ông Lê Văn Trường G thì thấy:

Ngày 01/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo đơn khởi kiện của ông Lê Văn Trường G khởi kiện bà Lê Thị Thanh T2. Ngày 28/4/2023, ông G, bà T2 tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc số 04/2023/QĐST-DS ngày 28/4/2023 thể hiện: *“Buộc bà Lê Thị Thanh T2 có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Lê Văn Trường G”*. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông G xác nhận: Vào tháng 11 năm 2021, ông G có cho bà T2 vay tiền.

Như vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Thời điểm bà T2, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 07/10/2021 và ký hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 28/10/2021 thì bà T2, ông T1 chưa phát sinh khoản tiền mà bà T2 vay của ông G và bà T2 cũng chưa có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà T2 đối với ông G theo quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, không có căn cứ để cho rằng vợ chồng ông T1, bà Tâm giao D1 chuyển nhượng 02 thửa đất 163, 164 tờ bản đồ số 29, tại thị trấn P cho bà V là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ 3. Vì vậy, ông G kháng cáo yêu cầu Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự để tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa bà V và vợ chồng ông T1, bà T2 vô hiệu do giả tạo là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông G là có căn cứ, đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông G.

[3] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn Trường G phải chịu 300.000 đồng là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Trường G;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Các Điều 124, 129, 500, 501, 502, và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 168 và 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T đối với bị đơn là ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2;

+ Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2021” giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 có hiệu lực pháp luật;

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 10614/quyển số 06/2021 TPCC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2021 tại Văn phòng C giữa ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Thùy V bị vô hiệu;

+ Công nhận thửa đất số 163, tờ bản đồ số 29 diện tích 196,3m² (trong đó có 60m² đất thổ cư) và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 29 diện tích 189,4m² (trong đó có 80m² đất thổ cư) đều tọa lạc tại thị trấn P, huyện X (Theo Mảnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T.

Bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Trường G và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2;

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Trường G và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày

28/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2.

3. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc hủy bỏ một phần Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 163 tờ bản đồ số 29 diện tích 198,8m²; thửa đất số 164 tờ bản đồ số 29 diện tích 198,8m² tại thị trấn P, huyện X.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Lê Ngọc T số tiền 6.916.187đ (Sáu triệu, chín trăm mười sáu nghìn, một trăm tám mươi bảy đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T2 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị Thùy V1, ông Lê Ngọc T được hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0005449 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Ông Lê Văn Trường G phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0005923 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông G đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H2 phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0005926 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Bà H2 đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Trường G phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0000961 ngày 02/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông G đã nộp xong.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/01/2025).

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Kèm theo là *Mảnh trích đo địa chính số 64/2023 ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C*).

Nơi nhận:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- CCTHADS huyện Xuyên Mộc;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Xuân Long