

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 441/2025/DS-PT

Ngày: 04 - 9 - 2025

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Long Châu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Trần Vĩnh Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 174/TLPT-DS ngày 22/4/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 156/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 335/2025/QĐ-PT ngày 22/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 819/2025/QĐ-PT ngày 20/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940 (đã chết).

Địa chỉ: 396/15 L, tổ C, ấp V, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp V, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Dương Đức V, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 396/15 L, tổ C, ấp V, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Nguyễn Đức Ô, sinh năm 1989 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/5/2024).

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường P, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Ông Lý Thái B, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số A, tổ A, ấp P, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Vi Thị P, sinh năm 1995 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/6/2025).

Địa chỉ: Tổ D, ấp E, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Năng K, sinh năm 2001 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2025).

Địa chỉ: Số A, đường N, tổ A, khu phố F, phường T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Phòng C tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Nai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3.

Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 396/15 L, Tổ C, ấp V, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Ngọc Á, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Đường D, khu tái định cư L, ấp B, xã L, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1978.

5. Bà Huỳnh Thanh H, sinh năm 1985.

6. Bà Huỳnh Thanh N, sinh năm 1993.

7. Cháu Trần Huỳnh Anh T2, sinh năm 2009.

Người đại diện hợp pháp cháu T2: Bà Huỳnh Thanh H, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: 3 L, Tổ C, ấp V, xã L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Ông Lý Thái B – Bị đơn.

(Ông Ô, ông K và bà P có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 12 năm 2018, các đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Dương Đức V – Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L và trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu phần đất diện tích 157,7m² thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 59, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền của Giám đốc sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 148094 ngày 02/7/2018. Trên đất bà L có 01 căn nhà, diện tích khoảng 75m².

Ngày 01/6/1970, bà L có hạ sinh một bé trai tại bệnh viện G, tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn và đất nước còn chiến tranh nên bà L cùng con trai thất lạc nhau từ đó cho đến nay. Bà L chỉ biết là con của bà đã được một gia đình người Úc nhận nuôi và đưa về Úc sinh sống. Cho nên với tâm thế là người mẹ xa con, bà L luôn tìm cách thu thập thông tin cũng như hy vọng tìm gặp lại con trai mình khi tuổi đã già.

Năm 2017, qua sự giới thiệu của bạn bè, bà L quen biết được ông Lý Thái B và theo lời ông B nói thì ông là du học sinh từ Úc về, có nhiều mối quan hệ với các người Úc gốc Việt nên hứa sẽ giúp bà L tìm lại con trai. Vì lẽ đó, có một khoảng thời gian bà L sinh sống tại nhà của ông B và thường phải ký các giấy tờ mà ông B đưa cho.

Đến tháng 03/2018, ông B biết được việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thất lạc nên có nói bà L để ông B đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho bà L. Trong quá trình tiến hành, ông B thường hay đưa bà L ký các giấy tờ liên quan nên không biết rằng trong đó có các giấy tờ chuyển nhượng cho ông B.

Bà L xác định hợp đồng chuyển nhượng đất thửa số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L được Phòng công chứng số 4 tỉnh C chứng thực ngày 11/7/2018 là chữ ký của bà L nhưng khi ký bà L cũng không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng vì bà L già và tưởng ký cho ông B đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn không đồng ý với kết quả giám định của Phân viện khoa học hình sự Bộ C1 tại thành phố Hồ Chí Minh về nội dung “Tôi Đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng” tại văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/4/2018, tuy nhiên bà L cũng không yêu cầu giám định lại. Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/4/2018 là chữ ký và vân tay của bà L nhưng ông B kêu bà L ký để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đại diện ông B cho rằng bà L đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng tại nhà bà L do ông B giao với mệnh giá 500.000 đồng là không đúng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L bị thất lạc nên bà L có nhờ ông B đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Việc ghi giá tiền chuyển nhượng đất trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Phòng C tỉnh Đồng Nai như thế nào bà L không biết vì bà L không có chuyển nhượng thửa đất 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, huyện L, tỉnh

Đồng Nai cho ông B. Lời khai của ông B không thống nhất từ đó khẳng định là có sự lừa dối trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, tỉnh Đồng Nai.

Đối với bà Nguyễn Thị S là em ruột của bà Nguyễn Thị L, do bà S có hoàn cảnh khó khăn nên vào năm 2014, bà S có xin bà L cho ở nhờ, mỗi tháng bà S trả cho bà L 500.000 đồng, bà L đồng ý nhưng chưa định ngày tháng năm nào sẽ cho bà S dọn đến ở. Tuy nhiên, sau đó bà S tự ý đến nhà bà L để dọn dẹp, chặt cây cối để xây nhà, đồng thời do công việc hằng ngày của bà L là bán vé số đi từ sáng sớm đến chiều tối, tuổi cũng đã cao, sức khỏe không tốt thường hay bệnh nên bà L cũng không hỏi bà S về việc tự ý xây dựng căn nhà trên đất bà L nữa. Từ khi xây dựng nhà xong cho đến nay bà S không trả số tiền 500.000 đồng/tháng cho bà L nữa.

Bà L xác định không có việc tặng cho trên, đối với tờ giấy tay ghi nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất không phải chữ ký và chữ viết của bà L vì bà L không có làm giấy tay tặng cho bà S, tuy nhiên bà L cũng không yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký tại tờ giấy tay ngày 01/10/2014. Bà L cho rằng giấy tay ngày 01/10/2014 là giả nên bà L yêu cầu hủy và yêu cầu bà S trả lại diện tích đất ở và bà L sẽ thanh toán lại bà S phần mà xây dựng thêm theo chứng thư thẩm định giá.

Nay bà Nguyễn Thị T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện trước đây của bà Nguyễn Thị L cụ thể như sau:

1. Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Lý Thái B đã được công chứng số 11679/2018, quyền số 20/2018 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 11/7/2018 tại Phòng C tỉnh Đồng Nai. Bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vì bà L không có nhận tiền từ ông B. Đồng thời yêu cầu tuyên hủy nội dung cập nhật biến động ngày 23/7/2018 mang tên ông Lý Thái B tại trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại quyền sở hữu cho bà L đối với diện tích thửa đất nói trên theo quy định pháp luật.

2. Hủy văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/4/2018 giữa bà L và ông Lý Thái B.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị S và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N phải trả lại diện tích đất cho bà L diện tích 48,4m² và bà L sẽ thanh toán cho bà S giá trị theo nhà theo kết quả định giá thì bà Nguyễn Thị T xin rút lại.

Bà T đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào bản vẽ và chứng thư thẩm định giá hiện có để giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Đức Ổ đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị S – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguyên bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng hợp pháp nhà đất thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ 59, diện tích 157,7m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Năm 2004 bà L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 02/7/2018 thì được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 01/10/2014, bà L có tặng cho em gái mình là bà Nguyễn Thị S một phần diện tích đất là 48,4m², hai bên có lập bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Bà S và gia đình đã xây dựng căn nhà cấp 4, mái che kiên cố sinh sống từ tháng 10/2014 đến nay.

Ngày 19/4/2018, ông B và bà L có đến Văn phòng Luật sư Yên L1 nhờ tư vấn và soạn thảo văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Luật sư Vũ Thị Kim T3 là người tiếp nhận và trực tiếp tư vấn, soạn thảo văn bản này cho các bên. Do thời điểm này Giấy chứng nhận thửa đất của bà L đã bị mất nên các bên lập biên bản thỏa thuận trước để đảm bảo việc chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng, hình thức thanh toán: Chuyển khoản qua ngân hàng.

Ngày 11/7/2018, các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Phòng C tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/7/2018 ông Lý Thái B đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất trên tại trang 3 mang tên mình. Tuy nhiên, các bên không tiến hành giao nhận nhà đất và nhà đất vẫn do bà L quản lý, sử dụng. Hiện nay, sau khi bà L chết thì nhà đất do gia đình bà S quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, sau khi phía bị đơn đã được cập nhật biến động sang tên tại trang 3, nhưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà L là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/4/2018 mà các bên đã thỏa thuận. Điều này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Do đó bà L buộc phải khởi kiện và khởi kiện bổ sung ông B ra Tòa án yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án đến ngày 07/7/2023 bà L chết. Sau đó, Tòa án đã đưa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị S vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị S với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn xin thay đổi và xác nhận lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lý Thái B đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ 59, diện tích 157,7m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai được Phòng C tỉnh Đồng Nai công chứng số 11679/2018, quyền số 20/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2018. Đồng thời tuyên hủy nội dung cập nhật biến động ngày 23/7/2018 mang tên ông Lý Thái B tại trang 3 trên giấy chứng nhận QSD đất để trả lại quyền sở hữu cho bà L đối với diện tích thửa đất nói trên theo quy định pháp luật.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lý Thái B.

Xin rút lại các yêu cầu khởi kiện sau đây:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị S.

- Buộc bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N phải trả lại diện tích 48,4m² cho bà L. Đối với căn nhà và phần mái che bà L sẽ thanh toán cho bà S giá trị theo kết quả định giá.

Bà Nguyễn Thị S không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Thái B. Bà S đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào bản vẽ và chứng thư thẩm định giá hiện có để giải quyết vụ án.

- Bị đơn ông Lý Thái B do ông Võ Tuấn N1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/4/2018 tại Văn phòng L4 giữa ông Lý Thái B với bà Nguyễn Thị L có thực hiện văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 157,7m² tại thửa số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá là 2.500.000.000 đồng. Số tiền trên được thanh toán tại nhà bà Nguyễn Thị L bằng tiền mặt một lần với mệnh giá toàn là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Việc thanh toán được bà L ghi vào một trong các văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2018.

Sau khi thanh toán tiền cho bà L xong do không tìm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nên bà L phải tiến hành làm thủ tục để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi được nhà nước cấp lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thì ông B và bà L cùng nhau đến Phòng C thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vào ngày 11/7/2018. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhằm mục đích tránh nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước đây ông B khai giữa ông và bà L không có việc chuyển nhượng hay thỏa thuận giá cả mua bán gì mà bà L tặng cho ông B vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, ông B có hứa với bà L nói là tặng cho chứ không phải chuyển nhượng để nhằm mục đích các anh chị em bà L không đòi tiền bà L.

Đối với các yêu cầu khởi kiện hiện nay của phía nguyên đơn thì ông B có ý kiến như sau:

1. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Lý Thái B đã được công chứng số 11679/2018, quyền số 20/2018 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 11/7/2018 của Phòng C tỉnh Đồng Nai và hủy nội dung điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B không đồng ý. Ông B không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng.

2. Đối với yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/4/2018 giữa bà L và ông Lý Thái B, ông B không đồng ý.

Đối với việc nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/10/2014 giữa bà L với bà Nguyễn Thị S và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N phải trả lại diện tích đất cho bà L diện tích 48,4m² đất và bà L sẽ thanh toán cho bà S giá trị nhà theo kết quả định giá, ông B không có ý kiến.

Nay ông B yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm bàn giao diện tích 157,7m² thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cho ông Lý Thái B.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N, cháu Trần Huỳnh Anh T2 di chuyển nơi khác ở bàn giao diện tích 157,7m² thửa số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L và căn nhà gắn liền với thửa đất trên cho ông Bảo quản L2, sử dụng.

3. Đối với căn nhà có mái che của bà Nguyễn Thị S ông B sẽ tiếp tục được quyền sở hữu, sử dụng. Đồng thời, ông B sẽ thanh toán lại cho bà S số tiền 76.645.000 đồng theo kết quả chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần T5 thực hiện.

Phía bị đơn đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất và chứng thư thẩm định giá không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào bản vẽ và chứng thư thẩm định giá hiện có để giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị S do bà Trần Thị Ngọc Á đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị S với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị S diện tích 48,4m² thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ 59, diện tích 157,7m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 trình bày tại văn bản số 390/CV-VPĐKĐĐ.TTLT ngày 04/7/2019:

Ngày 28/4/2004 bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 293323 thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, huyện L diện tích 160,5m². Ngày 10/4/2018 bà L làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 293323 trình báo công an thị trấn L. Ngày 13/6/2018, bà L có đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/6/2018, Ủy ban nhân dân thị trấn L xác nhận vào đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L.

Ngày 22, 23/6/2018, Văn phòng Đ Chi nhánh L3 thẩm tra hồ sơ, lập tờ trình, xác nhận hồ sơ đủ điều kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Ngày 02/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1066/2018/QĐ-STNMT về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 293323 ngày 28/4/2004 đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 148094 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 diện tích 157,7m² ghi tên bà Nguyễn Thị L.

Ngày 11/7/2018, bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lý Thái B thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 do Phòng C tỉnh Đồng Nai chứng thực số 11679/2018, quyền số 20/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 12/7/2018 ông Bùi Thanh H1 nhận ủy quyền của ông Lý Thái B nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện L.

Ngày 23/7/2018, Văn phòng Đ chi nhánh L3 thẩm tra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L sang cho ông Lý Thái B đúng quy định.

Đồng thời cập nhật biến động trang 3 (ba) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 148094 ghi tên ông Lý Thái B.

Qua rà soát hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 148094 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 tại thị trấn L do Văn phòng Đ chi nhánh L3 thực hiện đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật đất đai.

Văn phòng Đ chi nhánh L3 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

3. Phòng C, tỉnh Đồng Nai trình bày tại văn bản số 112/CV-VPĐKĐĐ.TTLT ngày 13/7/2019:

- Theo hồ sơ lưu trữ tại đơn vị thể hiện ngày 11/7/2018 bà Nguyễn Thị L có yêu cầu Phòng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 129, tờ bản đồ số 59 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ghi tôi đã đọc và đồng ý. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2014.

Phòng C xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

4. Bà Huỳnh Thanh N trình bày tại bản tự khai ngày 02/01/2020:

Ngày 01/10/2014 mẹ bà là Nguyễn Thị S đã được bà Nguyễn Thị L cho miếng đất dài 07m, rộng 07m ở cuối lô đất của bà L và 1m đường đi. Kể từ đó gia đình bà chuyển đến sống tại đó đến nay. Bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến của bà S và không có vấn đề gì thêm. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

5. Bà Huỳnh Thanh H trình bày tại bản tự khai ngày 02/01/2020:

Ngày 01/10/2014 mẹ bà là Nguyễn Thị S đã được bà Nguyễn Thị L cho miếng đất dài 07m, rộng 07m ở cuối lô đất của bà L và 1m đường đi. Kể từ đó gia đình bà chuyển đến sống tại đó đến nay. Bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến của bà S và không có vấn đề gì thêm. Hiện nay bà cùng con gái là Trần Huỳnh Anh T2, sinh năm 2009 đang sống chung với bà S.

Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

6. Ông Huỳnh Thanh T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2020:

Ông là con trai ruột của bà Nguyễn Thị S, ông không biết gì về việc tặng cho đất giữa bà L và bà S. Ông chỉ biết từ năm 2014 ông cùng mẹ dọn về Tổ C, ấp V ở đến nay. Ông hoàn toàn đồng ý với ý kiến của mẹ ông và không có ý kiến gì thêm. Ông xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Người làm chứng bà Vũ Thị Kim T3 trình bày:

Vào ngày 19/4/2018 bà Nguyễn Thị L, ông Lý Thái B và bà Thái Thị Ngọc T4 (mẹ ông B) có đến Văn phòng luật sư Yên L1 do bà làm trưởng văn phòng đề yêu cầu lập văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 160,5 m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, huyện L. Thời điểm đó hỏi rõ lý do nhờ làm chứng thì các bên cho biết do bà L bị thất lạc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang trong quá trình xin cấp lại tại cơ quan Nhà nước nên muốn nhờ Luật sư làm chứng cho việc chuyển nhượng để các bên yên tâm, khi nào cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng theo quy định để làm thủ tục sang tên.

Bà L trình bày bà không có chồng con, sợ sau này anh em tranh chấp nên bà muốn chuyển nhượng để lấy tiền dưỡng già. Tại thời điểm này, do thấy bà L lớn tuổi lại không có người thân nên bà đã hỏi đi hỏi lại việc bà L về việc chuyển nhượng căn nhà duy nhất này thì sau này bà sẽ ở đâu thì bà L nói rằng ông B sẽ giúp đỡ bà, cho bà ở nhờ. Ông B trình bày bà L có ý định tặng cho nhà đất cho ông nhưng ông không muốn nhận mà thỏa thuận nhận chuyển nhượng với giá 2.500.000.000 đồng. Vào thời điểm lập văn bản thỏa thuận bà là người đề nghị cách thức thanh toán cho hai bên là ông B hỗ trợ bà L mở tài khoản để chuyển tiền qua Ngân hàng, lập sổ tiết kiệm cho bà L vì bà đã lớn tuổi không thể giao tiền mặt được. Tại thời điểm ngày 19/4/2018 bà xác định sau khi ký văn bản thỏa thuận và cam kết thì các bên chưa tiến hành giao nhận bất kỳ một số tiền nào, bà L chỉ ký tên điểm chỉ vào văn bản chứ không viết thêm nội dung nào khác. Sau thời điểm đó đến nay bà cũng không chứng kiến việc ông B giao cho bà L bất kỳ số tiền nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 195/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 124, 131, 398, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 689, 722, 723, 725 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị S và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N phải trả lại diện tích đất cho bà L diện tích đất 48,4m².

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông Lý Thái B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 11679/2018, quyền số 20/2018 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 11/7/2018 của Phòng C, tỉnh Đồng Nai giữa bà Nguyễn Thị L với ông Lý Thái B là vô hiệu.

- Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 23/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 về việc chuyển nhượng cho ông Lý Thái B, sinh năm 1991, CMND số 272533938, địa chỉ Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số 004465.CN002. Mã vạch 2636818002089.

Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Khi có yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có trách nhiệm điều chỉnh lại nội dung giấy chứng nhận đất cũ (Giấy chứng nhận số CO 148094, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/7/2018 cho bà Nguyễn Thị L và Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật biến động tại trang 3 cho ông Lý Thái B) theo quyết định của bản án này.

- Về yêu cầu phản tố: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Thái B về việc yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm bàn giao diện tích 157,7m² thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cho ông Lý Thái B.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Thái B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N, cháu Trần Huỳnh Anh T2 di chuyển nơi khác ở bàn giao diện tích 157,7m² thửa số 129, tờ bản đồ số 59, thị trấn L và căn nhà gắn liền với thửa đất trên cho ông Bảo quản L2, sử dụng.

- Về yêu cầu khởi kiện độc lập:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị S diện tích 48,4 m² thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ 59 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 25/11/2025, bị đơn ông Lý Thái B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm bàn giao diện tích 157,7m² thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tại thửa đất cho ông Lý Thái B.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N, cháu Trần Huỳnh Anh T2 di chuyển nơi khác ở bàn giao diện tích 157,7m² thửa số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L và căn nhà gắn liền với thửa đất trên cho ông B.

Đối với căn nhà có mái che của bà Nguyễn Thị S, ông Lý Thái B sẽ tiếp tục được quyền sở hữu, sử dụng. Đồng thời ông B sẽ tự nguyện thanh toán lại cho bà S số tiền 76.654.000 đồng theo kết quả chứng cứ thẩm định giá do Công ty cổ phần T5 thực hiện.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Ngày 28/4/2004, bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 293323 đối với thửa số 129, tờ bản đồ số 59, thị trấn L, huyện L diện tích 160,5m². Ngày 10/4/2018, bà L làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình báo Công an thị trấn L. Ngày 02/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1066/2018/QĐ-STNMT về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 293323 ngày 28/4/2004 đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 148094 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 diện tích 157,7m² cho bà Nguyễn Thị L.

Ngày 11/7/2018, bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lý Thái B thửa số 129, tờ bản đồ số 59 do Phòng C tỉnh Đồng Nai chứng thực số 11679/2018, quyền số 20/2018TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng.

Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà L và ông B ký Văn bản thỏa thuận ngày 19/4/2018 tại Văn phòng luật sư Yên L1 do bà Vũ Thị Kim T3 làm Trưởng Văn phòng, trong Văn bản các bên thỏa thuận bà Nguyễn Thị L cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lý Thái B, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà là 2.500.000.000 đồng, hình thức thanh toán là chuyển khoản ngân hàng để đảm bảo cho bà L vì bà đã già, có sự chứng kiến của Trưởng văn phòng luật sư Yên L1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2018 giữa bà L và ông B, về hình thức được Phòng C tỉnh Đồng Nai chứng thực đúng quy định; Về chủ thể ký kết giao dịch có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, không ai bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố hạn chế hoặc mất năng lực trách nhiệm dân sự.

Về nội dung của hợp đồng, cam kết giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/7/2018 thể hiện giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Bị đơn ông B cho rằng việc ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn so với giá thỏa thuận chuyển nhượng nhằm mục đích tránh nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về việc giao nhận tiền, ông B xác định sau khi ký thỏa thuận ngày 19/4/2018 ông đã thanh toán đầy đủ số tiền 2.500.000.000 đồng bằng tiền mặt tại nhà của bà Nguyễn Thị L, ngày cụ thể thì ông không nhớ rõ, bà L đã nhận đủ tiền và ghi vào văn bản thỏa thuận ngày 19/4/2018 với nội dung đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận lời khai của bị đơn và xác định bà L không nhận được bất cứ khoản tiền nào từ ông B.

Ông B khẳng định giao tiền sau 3 - 4 ngày kể từ ngày 19/4/2018 nhưng không nhớ cụ thể ngày nào, tiền được giao trực tiếp cho bà L tại nhà và chứng minh bằng việc cung cấp cho Tòa án trong Văn bản thỏa thuận bà L có ghi dòng chữ “Tôi đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng” và xác định tại Kết luận giám định chữ viết nội dung “Tôi đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng” dưới mục “Bên A” trên tài liệu ký hiệu A so với chữ viết dùng làm mẫu so sánh đứng tên Nguyễn Thị L trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người viết ra.

Tuy nhiên, tại biên bản đối chất ngày 15/7/2022 bị đơn lại khẳng định giao tiền cùng ngày sau khi ký Văn bản thỏa thuận tại Văn phòng L4. Như vậy, lời

khai của bị đơn về việc giao tiền không có sự thống nhất, số tiền 2.500.000.000 đồng là một số tiền lớn, bị đơn là người còn trẻ mà không nhớ cụ thể, không lập biên bản giao nhận, không yêu cầu người làm chứng để xác minh cho việc giao tiền của mình có tính minh bạch, rõ ràng, tránh những rủi ro cho mình. Ngoài ra tại Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về giá các bên chỉ ghi nhận 50.000.000 đồng, điều này cho thấy các bên đã có sự giả tạo về giá chuyển nhượng để tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước.

Về thực chất của việc chuyển nhượng, quá trình tham gia tố tụng (trước khi chết) nguyên đơn khẳng định không có việc chuyển nhượng còn bị đơn cho rằng bà L đã chuyển nhượng. Tại bản tự khai ngày 01/10/2019 bị đơn tự viết và gửi cho Tòa án khẳng định “chưa bao giờ thỏa thuận giá cả gì với bà L”; “bà L tặng cho tôi chứ không thỏa thuận chuyển nhượng như bà L trình bày”; “giữa tôi và bà L không có việc chuyển nhượng và giao tiền” và “mục đích làm như vậy để tránh việc làm khó của anh em bà L đối với bà L”. Như vậy, có thể nhận định bản chất của việc chuyển nhượng là không có thật, vì vậy cũng không có chứng cứ để xác định việc bị đơn có giao tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng thỏa thuận việc chuyển giao đất phải thực hiện ngay sau ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi bà L không giao nhà đất thì ông B cũng không có ý kiến gì nên việc ký kết hợp đồng chỉ mang tính hình thức. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ông B cho rằng, ông B nhận chuyển nhượng nhưng chưa nhận nhà đất là mục đích để cho bà L ở nhờ nhưng phía ông B không có giấy tờ chứng minh việc cho bà L ở nhờ, thực tế thì nhà, đất tranh chấp vẫn do bà L và các em, cháu sinh sống, quản lý, sử dụng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/7/2018 giữa bà L và ông B là không có thật, dù có ký kết đúng về hình thức nhưng không có việc giao đất, nhận tiền, các bên không thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B không còn có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh, nên không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Thái B. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lý Thái B kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng quy định.

[2] Về nội dung: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lý Thái B đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ 59, diện tích 157,7m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai được Phòng C tỉnh Đồng Nai công chứng số 11679/2018 và hủy nội dung cập nhật biến động ngày 23/7/2018 đứng tên ông Lý Thái B tại trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lý Thái B.

- Ông Lý Thái B không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, ông B yêu cầu phản tố yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm giao căn nhà cấp 4 và diện tích 157,7m² thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; yêu cầu bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N, cháu Trần Huỳnh Anh T2 di chuyển nơi khác ở bàn giao căn nhà và diện tích 157,7m² thửa số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L.

Đối với căn nhà có mái che của bà Nguyễn Thị S, ông B sẽ tiếp tục được quyền sở hữu, sử dụng. Đồng thời ông B sẽ thanh toán lại cho bà S số tiền 76.645.000 đồng theo kết quả chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần T5.

[2.1] Tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông B được công chứng ngày 11/7/2018 tại Phòng C. Về hình thức của hợp đồng nguyên đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết, được lập thành văn bản và được Phòng C chứng nhận vào ngày 11/7/2018, số công chứng 11679/2018, quyển số 20/2018 TP/CC-SCC/HĐGD. Hình thức của hợp đồng đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 119 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng, theo nguyên đơn việc ký hợp đồng để nhờ bị đơn làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc, không có việc chuyển nhượng cho bị đơn, không thừa nhận có nhận số tiền 2.500.000.000 đồng bằng tiền mặt như tại văn bản cam kết ngày 19/4/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn tại Văn phòng L4, hiện nguyên đơn vẫn sinh sống, quản lý đất cho đến khi mất vào ngày 07/7/2023.

Trình bày của bị đơn tại bản tự khai ngày 01/10/2019, bị đơn khai không có việc chuyển nhượng, bà L tự nguyện tặng cho đất, không có việc giao nhận tiền (BL 117 - 118). Tại Biên bản đối chất ngày 15/7/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có việc giao nhận tiền, mệnh giá 500.000 đồng tại thời điểm ký văn bản cam kết ngày 19/4/2018. Lý giải việc ông B khai đất bà L tặng cho ông B là nói theo ý của bà L để chị em của bà L không đòi tiền của bà L (BL 433). Tại biên bản phiên tòa ngày 20/6/2024 (BL 670 - 679), đại diện theo ủy quyền của bị đơn lại khai không nhớ rõ thời gian nào nhận tiền, đồng thời khai ghi giá trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 50.000.000 đồng là để trốn thuế (BL 670 - 679).

Mặt khác, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên tòa, sau khi ký bản cam kết và giao đủ tiền thì phát hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L bị thất lạc nên ông B là người làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Nội dung trình bày mâu thuẫn với lời khai của người làm chứng bà Vũ Thị Kim T3, trình bày của Văn phòng Đ (BL 181, 90, 266).

[2.2] Về việc chuyển giao quyền sử dụng đất, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận, bà L vẫn sinh sống, quản lý, sử dụng đất cho đến khi bà L mất (kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2019 và ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành thể hiện rõ trên phần đất tranh chấp có 02 ngôi nhà cấp 4 (01 căn do bà Nguyễn Thị L đang quản lý sử dụng và 01 căn do gia đình bà Nguyễn Thị S quản lý sử dụng).

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Lý Thái B đã tuân thủ đúng quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, về nội dung hợp đồng chưa tuân thủ đúng các quy định tại Điều 398 và Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, cụ thể giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế, trong khi giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng, không có chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền và giao đất.

[3] Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lý Thái B tại Văn phòng L4. Văn bản thỏa thuận và cam kết là một thỏa thuận nhằm mục đích đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 11/7/2018 các bên đã thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C. Trong quá trình thực hiện bị đơn ông B cũng không thanh toán tiền cho bà L theo như cam kết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà

Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lý Thái B tại Văn phòng L4 có căn cứ, nên chấp nhận.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, quá trình thực hiện hợp đồng ông B cũng không thực hiện đúng theo các nội dung cam kết thỏa thuận, yêu cầu phản tố của ông Lý Thái B không có cơ sở chấp nhận.

[5] Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh, nên không có căn cứ để xem xét, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Kháng cáo của ông B không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Thái B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 195/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 124, 131, 398, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 689, 722, 723 và Điều 725 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông Lý Thái B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 11679/2018, quyền số 20/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 11/7/2018 của Phòng C, tỉnh Đồng Nai giữa bà Nguyễn Thị L với ông Lý Thái B là vô hiệu.

- Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 23/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 về việc chuyển nhượng cho ông Lý Thái B, sinh năm 1991, CMND số 272533938, địa chỉ: Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số 004465.CN002. Mã vạch 2636818002089.

Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Khi có yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có trách nhiệm điều chỉnh lại nội dung giấy chứng nhận đất cũ (Giấy chứng nhận số CO 148094, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/7/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị L và Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật biến động tại trang 3 cho ông Lý Thái B) theo quyết định của bản án này.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị S và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N phải trả lại diện tích đất cho bà L diện tích đất 48,4m².

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Thái B về việc yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm bàn giao diện tích 157,7m² thửa số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cho ông Lý Thái B.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Thái B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Huỳnh Thanh H, bà Huỳnh Thanh N, cháu Trần Huỳnh Anh T2 di chuyển nơi khác ở bàn giao diện tích 157,7m² thửa số 129, tờ bản đồ số 59 thị trấn L và căn nhà gắn liền với thửa đất trên cho ông Bảo quản L2, sử dụng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/10/2014 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị S diện tích 48,4m² thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Về chi phí tố tụng: Ông Lý Thái B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 41.968.000 (bốn mươi một triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn) đồng, ông B phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 41.968.000 (bốn mươi một triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

- Về án phí: Ông Lý Thái B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006058 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông B đã nộp đủ án phí.

Ông Lý Thái B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí ông B nộp tại biên lai thu số 0014445 ngày 18/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Nai) được tính trừ án phí phúc thẩm ông B phải chịu.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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, 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 148094 để hủy nội dung đăng ký biến động cho ông Lý Thái B; điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 59, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 2 - Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Long Châu