

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 167/2024/DS-PT

Ngày: 01-7-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất; yêu cầu hủy GCNQSD đất; yêu cầu tuyên bố HĐ CNQSD đất vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD 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 Đình Trung.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh.

Bà Trương Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Tuấn Minh – 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 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 305/2024/QĐ-PT ngày 16/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 360/2024/QĐ-HPT ngày 10/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 426/2024/QĐ-HPT ngày 04/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 467/2024/QĐ-HPT ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Số B, tổ H, ấp F, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Khánh H

– Luật sư thuộc Công ty L2, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1962.

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Anh T1, sinh năm: 1973.
Địa chỉ: ấp F, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
+ Bà Nguyễn Thị Đăng L, sinh năm: 1974.
Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông Bùi Văn T2, sinh năm: 1962.
Địa chỉ: tổ G, khu A, ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Văn bản uỷ quyền ngày 21/6/2023).
+ Ông Nguyễn Viết C, sinh năm: 1965.
Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
+ Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm: 1976.
Địa chỉ: Số E H, phường H, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo uỷ quyền của bà T3: Ông Bùi Đức C1, sinh năm: 1984.
Địa chỉ: Số D P, L, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 15/6/2023).
+ Phòng C2 tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ: khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Trưởng phòng: Bà Nguyễn Thị Hồng V.
+ Văn phòng C3.
Địa chỉ: QL E, ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Trưởng văn phòng: Ông Nguyễn Văn T4.
+ Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 1972.
Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
+ Văn phòng công chứng Trần Đình K.
Địa chỉ: số B - 28 khu tái định cư P và chợ M, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Trưởng văn phòng: Ông Trần Đình K.
+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.
Địa chỉ: số E Đ, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
Đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Thế L1 - Giám đốc Văn phòng Đ Chi nhánh L3 (Văn bản uỷ quyền số 1443/STNMT-VP ngày 11/3/2019).
Ông T, luật sư H, ông C1, ông T2 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 11 năm 2017, yêu cầu khởi kiện bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Bà Nguyễn Thị G là chị ruột của ông Nguyễn Văn T. Khoảng tháng 5/2014, được sự đồng ý của vợ ông T là bà Nguyễn Thị Anh T1, ông T đã vay tiền của chị ruột là bà Nguyễn Thị G nhiều lần và đã trả gốc và lãi, với lãi suất cao. Tính đến tháng 10/2014, vợ chồng ông T còn nợ bà Gia số tiền 830.000.000 đồng (tám trăm ba mươi triệu đồng). Trước đó, ông T có đưa cho chị Nguyễn Thị Kim A là em ruột của ông T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) tên Trần Thanh P, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 16.750,0m², phần diện tích đất này ông T đã mua của bà P nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên, khi ông T giao GCNQSDĐ cho chị A bà T1 không hề biết.

Sau đó, ông T phải chấp hành án phạt tù trong trại giam, bà Gia có đến thăm ông T và có đề nghị ông T giao cho bà Gia 01 GCNQSDĐ để bà Gia đi vay ngân hàng lãi suất thấp, khi lấy được GCNQSDĐ bà Gia đã làm thủ tục sang tên từ vợ chồng bà Trần Thanh P cho ông T.

Ngày 12/11/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp GCNQSDĐ cho ông T số BV 042861 đối với thửa đất 81, tờ bản đồ số 01 xã L, diện tích 16.750,0m². Để thuận lợi cho việc làm thủ tục sang tên từ ông T cho bà Gia, bà Gia yêu cầu vợ chồng ông T thảo văn bản cam kết tài sản riêng của ông T, không liên quan gì đến bà T1 -vợ ông T. Ngày 29/12/2014, ông T đã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, được Phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 576/2014, quyển số 04/2014TP/CC-SCC/HĐTC ngày 29/12/2014 để bà Gia vay vốn cần trừ khoản nợ 830.000.000 đồng (tám trăm ba mươi triệu đồng), việc vay mượn tiền giữa ông T với bà Gia chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Sau khi thực hiện xong thủ tục tặng cho bà Gia, bà Gia thế c vay vốn ngân hàng H2 tại Ngã Ba Thái Lan, phường T, B để vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Sau khi chấp hành hình phạt tù xong, ông T bắt đầu trả lãi cho khoản vay trên từ tháng 02/2015 đến tháng 8/2016. Trong giai đoạn này, ông T và bà Gia có thỏa thuận tìm người bán đất để trả nợ ngân hàng. Ngày 24/8/2016, ông T tiếp tục bị bắt tạm giam, khoảng tháng 07/2017 vợ ông T là bà T1 nhận tin từ em gái ông T là chị Kim A là bà Gia đã bán đất cho người khác. Đây là hành vi chiếm đoạt của bà Gia khi lợi dụng hoàn cảnh khó khăn của ông T và vợ ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện:

- Đề nghị Toà án nhân dân huyện Long Thành tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, được Phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 576/2014, quyển số 04/2014TP/CC-SCC/HĐTC ngày 29/12/2014 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, do ông T không tự nguyện tặng cho bà Gia. Việc ký kết hợp đồng tặng cho là để vay tiền trả nợ cho ông T, đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay mượn tiền.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 19/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L vô hiệu, được Văn phòng C3 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 05513/2017, quyển số 04/2017TP/CC-SCC/HĐGD. Lý do bà Gia không có thẩm quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 16.750,0m², thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giá trị thực tế chuyển nhượng

- Yêu cầu Toà án huỷ GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BV 636190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/01/2015 cho bà Nguyễn Thị G và thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Nguyễn Thị Đăng L ngày 25/4/2017. Lý do, đã yêu cầu tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu nên việc cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng là không phù hợp với pháp luật Dân sự.

Ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết về nợ trong vụ án này.

Đối với Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9279/2019 ngày 09/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 và Chứng thư thẩm định giá số

2840/TĐG-CT ngày 25/8/2022 của Công ty Cổ phần T5, ông không có ý kiến thắc mắc gì, không yêu cầu xác định lại giá trị tài sản tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 15/01/2018 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A là em ruột của bà, do ông T thiếu nợ nên có nhờ bà vay mượn tiền giúp cho ông T trả nợ. Ngày 10/02/2010, ông T nhờ bà vay số tiền 700.000.000 đồng, bà đồng ý vay nóng bên ngoài với lãi suất 1.400.000 đồng/ngày. Việc thỏa thuận vay mượn tiền giữa bà và ông T do chị em trong nhà chỉ nói miệng với nhau, không làm văn bản, ông T có trả được 50.000.000 đồng tiền lãi. Đến ngày 15/5/2011, ông T tiếp tục nhờ bà vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 500.000 đồng/ngày, việc vay mượn cũng là thỏa thuận miệng, ông T nói sẽ làm thủ tục vay ngân hàng trả chung với số tiền 700.000.000 đồng. Tiếp đến, từ ngày 01/01/2012 đến ngày 20/4/2013, ông T tiếp tục nhờ bà vay số tiền tổng cộng 360.000.000 đồng, cụ thể:

Lần 1: Khoảng tháng 2/2013, bà có vay cho ông T 150.000.000 đồng, lãi 300.000 đồng/ngày.

Lần 2: Cách lần 1 khoảng 20 ngày, ông T nhờ bà vay tiếp số tiền 150.000.000 đồng, lãi 300.000 đồng/ngày.

Lần 3: Cách lần 2 khoảng 1 tuần, bà tiếp tục vay dùm ông T 60.000.000 đồng, lãi 2%/ngày.

Ba lần vay tiền trên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Đến nay vẫn chưa trả nợ.

Ngày 05/3/2014, ông T vay tiếp số tiền 200.000.000 đồng, lãi 400.000 đồng/ngày, mục đích vay để ông T khắc phục hậu quả của vụ án trước. Sau khi vay được vài ngày, ông T tiếp tục bị bắt, vẫn chưa trả được khoản tiền nào.

Tổng cộng ông T nhờ bà vay số tiền 1.610.000.000 đồng. Từ khi vay từ năm 2010 đến 2014, ông T có trả được 330.000.000 đồng tiền lãi, cụ thể trả thời gian nào thì không nhớ.

Đến khoảng tháng 3/2014, bà T1 hỏi vay tiền của bà để làm ăn số tiền 950.000.000 đồng. Vay nhiều lần không nhớ cụ thể, cứ 100.000.000 đồng thì lãi là 200.000 đồng/ngày. Hai bên cũng thỏa thuận với nhau bằng miệng, không thể hiện bằng văn bản. Từ tháng 3/2014 đến tháng 12/2015, bà T1 có đóng lãi, từ tháng 01/2016 đến nay, bà T1 không đóng lãi, bà là người phải đóng thay tiền lãi cho bà T1. Nợ gốc vẫn còn chưa thanh toán. Việc ông T giao 01 GCNQSDĐ cho em bà là Nguyễn Thị Kim A, bà hoàn toàn không biết. Ông T đang chấp hành án phạt tù trong trại giam, vì số tiền nợ quá nhiều, nên ông T đã làm thủ tục tặng cho đối với đất diện tích 16.750,0m², thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai để bà vay ngân hàng trả nợ tiếp cho ông T. Sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất được Phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 576/2014, quyền số 04/2014TP/CC-SCC/HĐTC ngày 29/12/2014, bà vay vốn ngân hàng được 1.000.000.000 đồng để trả nợ cho bà T1 số tiền 950.000.000 đồng, ông T đồng ý và không thắc mắc gì. Khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, không có điều kiện, việc thỏa thuận tặng cho là tự nguyện.

Do tiền nợ của ông T quá nhiều, bản thân bà không thể tự trả do ông T đang chấp hành án phạt tù, nên bà phải chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã

được tặng cho đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị Đăng L ngày 17/4/2017, được Văn phòng C3 công chứng số 03513/2017, quyền số 04/2017 TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng. Việc làm hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Số tiền chuyển nhượng bà trả nợ ngân hàng 1.000.000.000 đồng nợ gốc và 300.000.000 đồng tiền lãi, do trước đó ông T mượn chị Kim A số tiền 1.000.000.000 đồng nên mới có việc chị Kim A giữ GCNQSDĐ, nên bà phải trả cho chị Kim A số tiền 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng bà phải trả tiếp những khoản nợ còn lại của ông T, như đã trình bày những lần ông T vay trên vẫn chưa thể trả hết. Sau đó, bà và ông T phát sinh mâu thuẫn, ông T là người trực tiếp mượn tiền từ bà và bà phải đi vay mượn lại một số người bên ngoài. Đến nay, ông T còn nợ bà số tiền 2.101.000.000 đồng. Số tiền này bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Đối với Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9279/2019 ngày 09/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 và Chứng thư thẩm định giá số 2840/TĐG-CT ngày 25/8/2022 của Công ty Cổ phần T5, bà Gia không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Lý Khánh H là người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh T1 trình bày:

Ông H thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đăng L và bà Nguyễn Thị Thanh T3 đối với thửa đất 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng C4 chứng thực, số công chứng 11729, quyền số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021, vô hiệu. Vì thửa đất trên đang là đối tượng tranh chấp trái với pháp luật đất đai.

Đối với việc vay tài sản, bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này.

Tại bản tự khai ngày 18/02/2019 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Bùi Văn T2 là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đăng L trình bày:

Ngày 25/4/2017, bà Nguyễn Thị Đăng L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 16.750,0m², giá chuyển nhượng 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng), được Văn phòng C3 công chứng số 13513/2017, quyền số 04/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2017, bà L được cấp GCNQSDĐ số BV 636190 sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Gia, bà L là người trực tiếp quản lý sử dụng. Việc nhận chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bà Gia cũng như yêu cầu của bà T1.

Ngày 13/10/2021, bà Nguyễn Thị Đăng L đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị Thanh T3. Việc chuyển nhượng được Văn phòng C4, quyền số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021.

Các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ, bà L đã bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T3 và nhận đủ số tiền chuyển nhượng.

Đối với Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9279/2019 ngày 09/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 và Chứng thư thẩm định giá số 2840/TĐG-CT ngày 25/8/2022 của Công ty Cổ phần T5, bà L không có ý kiến gì.

Tại Văn bản giải trình ngày 20/3/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Thế L1 là người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ số BV 636190 ngày 21/01/2015 ghi tên bà Nguyễn Thị G và thay đổi pháp lý chuyển cho bà Nguyễn Thị Đăng L ngày 25/4/2017 tại xã L.

Nguồn gốc sử dụng đất: Bà Trần Thanh P được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AN 054681 ngày 18/8/2008 với tổng diện tích là 21.750,0m², thửa 81, tờ bản đồ số 01 xã L, loại đất RSX.

Ngày 21/12/2008, bà Trần Thanh P đề nghị tách thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L ra thành 02 thửa. Thửa 81b số thửa chính 176, diện tích 5.000m², loại đất RSX được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AN 065299 ngày 24/3/2009, diện tích còn lại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 là 16.750m², loại đất RSX được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L cập nhật chỉnh lý biến động trang 4 (bốn) GCNQSDĐ số AN 054681 ngày 26/3/2009.

Ngày 17/5/2009 bà Trần Thanh P và ông Lê Văn H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang ông Nguyễn Văn T, diện tích 16.750m², thửa 81, tờ bản đồ số 01 xã L, Loại đất RSX. Hợp đồng được UBND xã L chứng thực số 173, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2009.

Ngày 22/10/2014, bà Nguyễn Thị Anh T1 thay mặt ông Nguyễn Văn T nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bộ phận nhận và trả kết quả huyện L.

Ngày 06/11/2014, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thẩm định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thanh P, ông Lê Văn H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, trình Sở T xem xét cấp giấy.

Ngày 11/11/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 042861 với diện tích 16.750m², thửa 81, tờ bản đồ số 01 ghi tên Nguyễn Văn T tại xã L, loại đất RSX.

Ngày 29/12/2014, ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sang bà Nguyễn Thị G diện tích 16.750m², thửa 81, tờ bản đồ số 01 ghi tên Nguyễn Văn T tại xã L, loại đất RSX. Hợp đồng đã được Phòng C2 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 576/2014, quyền số 04/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2014.

Ngày 29/12/2015, bà Nguyễn Thị G nộp hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất tại Bộ phận nhận và trả kết quả UBND huyện L.

Ngày 20/01/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thẩm định việc tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T tặng cho bà Nguyễn Thị Gia đ điều kiện cấp GCNQSDĐ, trình Sở T xem xét cấp giấy.

Ngày 21/01/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 636190 với diện tích 16.750m², thửa 81, tờ bản đồ số 01 ghi tên Nguyễn Thị G tại xã L, loại đất RSX.

Ngày 17/4/2017, bà Nguyễn Thị G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Nguyễn Thị Đăng L, diện tích 16.750m², thửa 81, tờ bản đồ số 01 tại xã L, loại đất RSX. Được Văn phòng C3 chứng thực số 03513/2017, quyền số 04/2017TP/CC-SCC/HD0GD.

Ngày 18/4/2017, bà Nguyễn Thị G nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bộ phận nhận và trả kết quả UBND huyện L.

Ngày 25/4/2017, Văn phòng Đ chi nhánh L3 kiểm tra hồ sơ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị G cho bà Nguyễn Thị Đăng L đủ điều kiện. Đồng thời thực hiện việc cập nhật biến động trang 4 (bốn) GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 636190 ghi tên Nguyễn Thị Đăng L.

Qua kiểm tra rà soát việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 636190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị G diện tích 16.750m², thửa 81, tờ bản đồ số 01 xã L, đến ngày 25/4/2017 Văn phòng Đ chi nhánh L3 thực hiện biến động trang 4 (bốn) ghi tên Nguyễn Thị Đăng L đảm bảo đúng trình tự của pháp luật đất đai “Được quy định tại khoản 1 Điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Điều 6 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6”.

Tại Đơn yêu cầu tham gia tố tụng đề ngày 16/01/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Đức C1 là người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T3 có yêu cầu độc lập trình bày:

Bà T3 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 16.750m², thửa đất 81, tờ bản đồ số 1 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai của bà Nguyễn Thị Đăng L, được Văn phòng công chứng Trần Đình K công chứng số 11729, quyền số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021. Sau đó, bà T3 đã nộp hồ sơ cập nhật biến động đối với diện tích nhận chuyển nhượng trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện L với Giấy tiếp nhận hồ sơ số 000.00.30.H19-211012-0095. Hiện nay, do phần diện tích đất bà T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L đang tranh chấp nên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà T3. Xét thấy việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T3 là ngay tình, đúng theo quy định của pháp luật; Các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đều tự nguyện; Việc thanh toán đã thực hiện xong nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đăng L với bà Nguyễn Thị Thanh T3 đối với diện tích 16.750m², thửa đất 81, tờ bản đồ số 1 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng C4, quyền số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021.

Đối với án phí và chi phí định giá tài sản, bà T3 tự nguyện chịu toàn bộ, do đây là yêu cầu độc lập của bà T3.

Đối với Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9279/2019 ngày 09/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 và Chứng thư thẩm định giá số 2840/TĐG-CT ngày 25/8/2022 của Công ty Cổ phần T5 ông C1 không thắc mắc gì.

Tại Đơn đề nghị ghi ngày 01/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2 tỉnh Đồng Nai trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại đơn vị thể hiện ngày 29/4/2014, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G có yêu cầu Phòng C2 tỉnh Đồng Nai Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bộ hồ sơ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lưu trữ tại Phòng C2 gồm:

- Phiếu yêu cầu công chứng.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bao gồm cả trang lời chứng của Công chứng viên Nguyễn Thị Hồng V, số công chứng 576/2014, quyền số 04/2014 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 29/12/2014.

- Tờ cam kết.

- Văn bản cam kết tình trạng quyền sử dụng đất.

- Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy khai sinh của ông Nguyễn Văn

T.

- Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị Gia

.

- Phiếu cung cấp thông tin xác định vị trí đất.

- Phiếu thông tin quy hoạch.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ký ghi rõ họ tên. Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật công chứng.

Tại Văn bản số 14/2022-CV/VPCC.AH ngày ngày 28/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Căn cứ theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L, ngày 17/4/2017 Văn phòng C3 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 05513/2017, quyền số 04/2017TP/CC-SCC/HĐGD. Bên chuyển nhượng Nguyễn Thị G và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Thị Đăng L. Đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 636190, vào sổ số CS 15527 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/01/2015. Cụ thể như sau:

Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, Diện tích 16.750,00m².

Hiện tại, các bên tham gia giao dịch chưa có yêu cầu VPCC An Hoà huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung như trên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung nêu trên là đúng theo quy trình, đúng trình tự quy định pháp luật về công chứng và các quy định pháp luật liên quan.

Tại thời điểm công chứng và Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L đã đọc toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự có mặt của công chứng viên.

Đối chiếu các hồ sơ lưu trữ, Văn phòng C3 xác nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung nêu trên được thực hiện đúng quy trình, đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về Công chứng và các quy định của pháp luật có liên quan.

Tại Văn bản số 328/CV-VPCC.TĐK ghi ngày 25/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Đình K trình bày:

Văn phòng C4 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11729, quyền số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 13/10/2021.

Nội dung như sau: Bà Nguyễn Thị Đăng L là bên chuyển nhượng (kèm theo giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 154/UBND-XNTTHN do UBND xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai ký ngày 13/10/2021), bà Nguyễn Thị Thanh T3 là bên nhận chuyển nhượng. Hai bên ký chuyển nhượng thửa đất tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 số phát hành BV 636190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/01/2015, số vào sổ cấp GCN: CS 15527, chỉnh lý thay đổi cập nhật chủ sử dụng đất ngày 25/4/2017. Khi công chứng, bà L và bà T3 có cung cấp tất cả giấy tờ liên quan, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện, Văn phòng công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nội dung của hợp đồng được các bên đọc lại và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Tại bản tự khai ghi ngày 18/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết C trình bày:

Việc ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L có số công chứng 576/2014, quyền số 04/2014 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 29/12/2014 cho bà Gia, ông C có biết. Ông T và bà Gia thoả thuận, ông T tặng cho bà Gia để bà Gia làm thủ tục vay ngân hàng để thanh toán khoản nợ mà ông T mượn bà Gia và không được quyền chuyển nhượng. Ông và bà Gia cùng đi vay ngân hàng.

Đối với việc bà Gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Đăng L ông C không tham gia, không ký vào văn bản nào. Chữ ký bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2017 do bà L cung cấp không phải là chữ ký của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 43; Điều 44 Luật hôn nhân và gia đình.

- Căn cứ Điều 465; Điều 466; Điều 467 Bộ luật dân sự 2005.

- Căn Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 133; Điều 194; Điều Điều 500 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** đối với bà **Nguyễn Thị G** về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn T** và bà **Nguyễn Thị G** vô hiệu, tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị G** cho bà **Nguyễn Thị Đăng L** vô hiệu và Tranh chấp yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật biến động trang 4 (bốn) tên **Nguyễn Thị Đăng L** GCNQSDĐ số BV 636190 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 21/01/2015”.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Anh T1** về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Đăng L** cho bà **Nguyễn Thị Thanh T3** vô hiệu”.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thanh T3**. “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Đăng L** và bà **Nguyễn Thị Thanh T3** được **Văn phòng C4** có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11729, quyền số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 13/10/2021, đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**, diện tích 16.750,00m²”.

Bà **Nguyễn Thị Thanh T3** có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Giành quyền khởi kiện cho bà **Nguyễn Thị G**, ông **Nguyễn Văn T** về tranh chấp hợp đồng vay tài sản trong vụ án khác khi có yêu cầu.

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

Ngày 10/10/2023, ông **Nguyễn Văn T** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Ngày 13/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; Ngày 08/5/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định số 151/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm.

*** Ý kiến của luật sư Lý Khánh H bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:**

Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G ngày 29/12/2014 có trong hồ sơ thì hợp đồng này được thực hiện tại Phòng C2 tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, tại thời điểm này, ông T đang bị tạm giam tại trại giam, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do bà Gia đưa vào, không có mặt của công chứng viên là vi phạm Luật công chứng. Xét về bản chất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông thức, bà Gia không đúng với ý thức chủ quan của ông T. Mục đích ký hợp đồng tặng cho là để bà Gia vay tiền ngân hàng, nhưng trong hợp đồng không có thỏa thuận này vì 2 bên nói trong trại giam, không có mặt công chứng viên. Hợp đồng tặng cho thực chất là để che dấu việc ông T trả nợ cho bà Gia. Vì vậy, theo Điều 123, 124 Bộ luật dân sự thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và để che dấu hợp đồng khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L: Trước khi ký hợp đồng ngày 17/4/2017 thì hai bên có lập hợp đồng ngày 09/4/2017 thể hiện giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, nhưng bà Gia cho rằng giá chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 thì ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Hợp đồng ngày 17/4/2017 nhằm che dấu hợp đồng ngày 09/4/2017. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 203 BLDS thì hợp đồng ngày 17/4/2017 là giả tạo. Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên cho rằng ký với giá thấp để giảm tiền thuế nên hợp đồng này ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của bên thứ 3 là cơ quan thuế.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 30/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo dẫn đến vô hiệu theo quy định tại Điều 124 BLDS.

Từ việc 02 hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Giấy CNQSD đất cấp cho bà Nguyễn Thị G và cập nhật trang thứ 3 đứng tên bà L.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý từ năm 2018 và có văn bản của nguyên đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN L. Tại phiên tòa, bà L nói không biết có tranh chấp là không có cơ sở. Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T3 là có sự lừa dối, không ngay thẳng trung thực khi ký hợp đồng. Do đó, đề nghị không áp dụng Điều 133 BLDS về trường hợp ngay tình. Hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai nên đề nghị HĐXX tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T3.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của đương sự, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục

theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Ngày 13/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành ban hành kháng nghị số 349/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thanh T3**. Căn cứ khoản 1 Điều 280 BLTTDS năm 2015 thì kháng nghị còn trong thời hạn luật định.

Ngày 08/5/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành ban hành quyết định số 151/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 349/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023. Do đó, đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

Về kháng cáo của nguyên đơn:

Ngày 29/12/2014, ông **Nguyễn Văn T** có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị G** đối với diện tích 16.750,00m² thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho, ông **T** và bà Gia tự nguyện thỏa thuận giao kết, đồng ý thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên và được công chứng tại **Văn phòng C5** tỉnh Đồng Nai, khi tặng cho các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định pháp luật, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi được tặng cho thì bà Gia đã thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 636190 ngày 21/01/2015. Như vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **T** và bà Gia đã hoàn thành xong theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/4/2017 bà Gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà **Nguyễn Thị Đăng L**. Việc chuyển nhượng đã được các bên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, sau khi nhận chuyển nhượng, bà **L** đã được **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3** cập nhật biến động trang 4 ngày 25/4/2017.

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T** về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 **xã L** giữa ông **T** và bà Gia; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Gia và bà **L** và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BV 636190 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 21/01/2015 cho bà **Nguyễn Thị G** và cập nhật biến động trang 4 cho bà **Nguyễn Thị Đăng L** ngày 25/4/2017.

Ngày 13/10/2021, bà **Nguyễn Thị Đăng L** làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà **Nguyễn Thị Thanh T3** được **Văn phòng C4**, quyển số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2021 đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 **xã L** giữa bà **L** và bà **T3** được thực hiện trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do ông **T** khởi kiện bà Gia là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất “đất không có tranh chấp”. Tuy nhiên, xét thấy tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà **L**, bà **T3** hoàn toàn không biết thừa đất nhận chuyển nhượng hiện đang phát sinh tranh chấp. Hơn nữa, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **T**, đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà **L** và người đại diện theo uỷ quyền của bà **T3** cho rằng, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, về mặt trình tự thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Quyền và nghĩa vụ của các bên đã thực hiện xong, các bên thống nhất với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và có ý kiến yêu cầu công nhận hợp đồng, không đồng ý đối với việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đã ký kết giữa bà **L** và bà **T3** vô hiệu do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Anh T1** về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Đăng L** cho bà **Nguyễn Thị Thanh T3** vô hiệu”, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thanh T3** công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Đăng L** và bà **Nguyễn Thị Thanh T3** là có căn cứ.

Ông **T** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác chứng minh cho yêu cầu của mình do đó kháng cáo của **T** là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T**; Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông **Nguyễn Văn T** làm trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 08/5/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định số 151/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm 349/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BV 636190 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày

21/01/2015 cho bà Nguyễn Thị G và thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Nguyễn Thị Đăng L ngày 25/4/2017:

Tại điểm 2, phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính đã xác định: *việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt.*

Qua xem xét hồ sơ vụ án nhận thấy: Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BV 636190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/01/2015 cho bà Nguyễn Thị G và thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Nguyễn Thị Đăng L ngày 25/4/2017 trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Trường hợp tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tổ tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận tặng cho. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Vì vậy, Giấy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BV 636190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/01/2015 cho bà Nguyễn Thị G và thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Nguyễn Thị Đăng L ngày 25/4/2017 không thuộc đối tượng khởi kiện trong vụ án dân sự nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này.

[4] Về nội dung vụ án.

[4.1] Xét đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thị G:

Ông Nguyễn Văn T được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 042861 ngày 11/11/2014, đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 16.750,0m². Ngày 29/12/2014, ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, được Phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 576/2014, quyền số 04/2014TP/CC-SCC/HĐTC cho bà Nguyễn Thị G với lý do tặng cho “Em cho chị ruột”.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và bà Gia đều cho rằng do ông T nợ tiền của bà Gia nên ông T đã ký hợp đồng tặng cho bà Gia thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai để nhằm mục đích bà Gia vay tiền Ngân hàng với lãi suất thấp; Việc vay tiền và thoả thuận nêu trên chỉ bằng miệng, không thể hiện bằng văn bản.

Qua xem xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, được Phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 576/2014, quyền số 04/2014TP/CC-SCC/HĐTC ngày 29/12/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Gia được thực hiện với lý do “Em cho chị ruột”. Việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật. Đây là hợp đồng tặng cho không có điều kiện, trong hợp đồng không thể hiện nội dung ông T chỉ đồng ý tặng cho bà Gia quyền sử dụng đất với điều kiện bà Gia chỉ được sử dụng để vay vốn ngân hàng. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G đáp ứng đầy đủ các điều kiện giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, ông T, bà Gia trình bày chỉ ký hợp đồng tặng cho với mục đích để bà Gia vay tiền ngân hàng là không có cơ sở.

Sau khi các bên ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà Gia đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BV 636190 cấp ngày 21/01/2015 mang tên bà Nguyễn Thị G nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn thành theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, được Phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng số 576/2014, quyền số 04/2014TP/CC-SCC/HĐTC ngày 29/12/2014 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, do ông T không tự nguyện tặng cho bà Gia là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4.2]. Xét đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L:

Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BV 636190 ngày 21/01/2015 mang tên bà Nguyễn Thị Gia. Tại thời điểm này, bà Gia có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, 168 Luật đất đai năm 2013.

Ngày 17/4/2017, bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, được Văn phòng C3 công chứng số 05513/2017, quyền số 04/2017TP/CC-SCC/HĐGD. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, bà Gia không nói cho bà L biết đây là phần diện tích đất ông T tặng cho bà chỉ để nhằm mục đích vay tiền trả nợ cho ông T. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị Đăng L thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, đúng trình tự, thủ tục luật định. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, bà Gia đã giao toàn bộ giấy tờ và đất cho bà L quản lý, sử dụng. Như vậy, các bên tham gia giao dịch đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà L đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 cập nhật đứng tên tại trang 4 (bốn) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 636190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/01/2015. Do đó, ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 19/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L, được Văn phòng C3 công chứng số 05513/2017, quyền số 04/2017TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu với lý do bà Gia không có thẩm quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch dân sự giả tạo, che dấu hợp đồng khác là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4.3]. Xét đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đăng L cho bà Nguyễn Thị Thanh T3.

Sau khi bà Nguyễn Thị Đăng L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 16.750,00m² và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 cập nhật đứng tên tại trang 4 (bốn), ngày 13/10/2021, bà Nguyễn Thị Đăng L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T3 được Văn phòng C4 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11729, quyền số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 13/10/2021.

Tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

...
b) Đất không có tranh chấp”.

...
Vụ án “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” do ông Nguyễn Văn T khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị G liên quan đến thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý từ ngày 05/12/2018. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã đưa bà Nguyễn Thị Đăng L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ngày 13/10/2021, bà Nguyễn Thị Đăng L vẫn ký hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T3 trong khi vụ án chưa được giải quyết dứt điểm là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai.

Tuy nhiên, như phân tích ở trên, hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G là hợp pháp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Đăng L là hợp pháp; Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Đăng L đã giao quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T3 quản lý, sử dụng và bà Nguyễn Thị Thanh T3 cũng đã giao đủ tiền cho bà L; Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và bà T3 không tranh chấp với nhau, các đương sự vẫn tự nguyện đề nghị Tòa án nhân dân xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, trường hợp Tòa án có tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà L, bà T3 vẫn tiếp tục ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Đăng L và bà Nguyễn Thị Thanh T3 được Văn phòng C4, quyền số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 chưa phù hợp với quy định pháp luật, nhưng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án

nên không cần thiết phải tuyên vô hiệu. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Anh T1** và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Thanh T3** là có căn cứ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai xét thấy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Đăng L** và bà **Nguyễn Thị Thanh T3** có vi phạm nhưng không cần thiết phải tuyên vô hiệu. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành cũng đã ban hành Quyết định rút toàn bộ kháng nghị liên quan đến nội dung này.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí giám định, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá tài sản và đo đạc đất là 64.724.458 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp.

Bà **Nguyễn Thị Thanh T3** tự nguyện chịu 72.900.000 đồng (bảy mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng) chi phí thẩm định giá tài sản, bà **T3** đã nộp xong nên ghi nhận.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **T** phải chịu 600.000 đồng đối với yêu cầu tuyên 02 hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không được Tòa án chấp nhận; bà **T1** phải nộp 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Bà **T3** tự nguyện chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện của mình.

- Về án phí DSPT: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông **T** phải nộp 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

[9] Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Văn T**.

Chấp nhận việc rút kháng nghị đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với việc rút kháng nghị theo Quyết định số 151/QĐ-VKS-DS ngày 08/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

Sửa một phần bản án về cách tuyên.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 43; Điều 44 Luật hôn nhân và gia đình.

- Căn cứ Điều 122; Điều 465; Điều 466; Điều 467 Bộ luật dân sự 2005.

- Căn Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 122; Điều 133; Điều 194; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 95, 98, 99, 166, 167, 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** đối với bà **Nguyễn Thị G** về việc:

1.1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, được ký kết giữa ông **Nguyễn Văn T** và bà **Nguyễn Thị G**, được **Phòng C2** tỉnh Đồng Nai công chứng số 576/2014, quyền số 04/2014TP/CC-SCC/HĐTC ngày 29/12/2014 vô hiệu.

1.2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L được ký kết giữa bà **Nguyễn Thị G** và bà **Nguyễn Thị Đăng L**, được **Văn phòng C3** công chứng số 05513/2017, quyền số 04/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2017 vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T** về việc yêu cầu huỷ Giấy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BV 636190 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 21/01/2015 cho bà **Nguyễn Thị G** và thay đổi cơ sở pháp lý cho bà **Nguyễn Thị Đăng L** ngày 25/4/2017.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Anh T1** về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Đăng L** cho bà **Nguyễn Thị Thanh T3** vô hiệu”.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thanh T3**. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Đăng L** và bà **Nguyễn Thị Thanh T3** được **Văn phòng C4**, quyền số 14/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 16.750,00m².

Bà **Nguyễn Thị Thanh T3** có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí – Chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí:

Ông **Nguyễn Văn T** phải chịu 600.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 005174 ngày 01/12/2017 và biên lai 0001150 ngày 23/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bà **Nguyễn Thị Anh T1** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006548 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bà **Nguyễn Thị Thanh T3** tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005912 ngày 24/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Ông **T** phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002352 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

5.2. Chi phí tố tụng:

Ông **Nguyễn Văn T** phải chịu 64.724.458 đồng (sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi bốn ngàn bốn trăm năm mươi tám đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. Ông **T** đã nộp xong.

Bà **Nguyễn Thị Thanh T3** chịu 72.900.000 đồng (bảy mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng) chi phí định giá tài sản. Bà **T3** đã nộp xong.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Thị Thảo

Trần Thị Mỹ Hạnh

Nguyễn Đình Trung

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND T. Đồng Nai;*
- *TAND H. Long Thành;*
- *Chi cục THADS H. Long Thành;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Đình Trung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

**Thẩm phán -Thành viên Hội đồng xét xử
tọa phiên tòa**

Thẩm phán – Chủ

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND T. Đồng Nai;*
- *TAND H. Long Thành;*
- *Chi cục THADS H. Long Thành;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Đình Trung