

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 27/2023/DS-PT

Ngày 14 - 3 - 2023.

Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy phần cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

**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 Vũ Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Trần Phương Đông

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 183/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy phần cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 145/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 163/2022/QĐ-

PT ngày 20 tháng 6 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa xét xử vụ giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Bà Văn Thị Kim Th, sinh năm 1973.

2/ Ông Sam Vis Hin Das M, sinh năm 1974 (Chết ngày 29/8/2018).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Sam Vis Hin Das M:

2.1. Bà Văn Thị Kim Th, sinh năm 1973.

2.2. Chị K Vishindas M, sinh năm 1999.

2.3. Chị Ng Vishindas M, sinh năm 2001.

2.4. Anh L Vishindas M, sinh năm 2002.

2.5. Ng1 Vishindas M, sinh năm 2007.

Cùng địa chỉ: Số nhà 4x/2y, tổ 7, ấp L1, xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị K, chị Ng, anh L là bà Văn Thị Kim Th, sinh năm 1973.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ng1 là bà Văn Thị Kim Th, sinh năm 1973.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1970.

HKTT: Số 9x/2y, khu phố 3, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 5, ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Đăng L, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 4xx Minh Phụng, phường 9, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

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

1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 2x, Đường Phạm Văn Khoai, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình P – Chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh C (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2020).

2. Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H.

Địa chỉ: Số xx, Lữ Mạnh, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Ngọc H.

3. Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 9x/2y, khu phố 3, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 5, ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số 9x/2y, khu phố 3, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 5, ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông K, ông V: Ông Đoàn Anh Ph, sinh năm 1996.

Địa chỉ: 1xxD, đường Lê Lợi, phường 4, quận V, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ và đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M – bà Văn Thị Kim Th trình bày:

Ngày 06/12/2017, vợ chồng bà Văn Thị Kim Th và ông S Vis Hin Das M biết được bà Nguyễn Thị Kim O sang nhượng đất với diện tích 685,6m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Do bà O là người kinh doanh bất động sản và mua lại thửa đất này của ông Th, bà Á). Sau đó vợ chồng bà Th và bà O đã thỏa thuận mua bán thửa đất trên với giá 340.000.000 đồng, hai bên có lập giấy thỏa thuận “Về việc mua bán đất” ngày 06/12/2017 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD562620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/4/2016 (Giấy thỏa thuận “về việc mua bán đất” ngày 06/12/2017 do bà O tự lập, con trai bà O là anh V viết và ông K cũng chứng kiến). Trong đó vợ chồng bà Th đặt cọc trước 70.000.000 đồng, trong thỏa thuận ghi rõ “Bên bán giao sổ đỏ và tiến hành làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật, bà Th trả tiếp số tiền còn lại 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) cho bên bán sau khi chứng thực hồ sơ mua bán đất tại Ủy ban nhân dân xã L”.

Sau đó ngày 20/12/2017, vợ chồng bà Th trả tiếp cho bà O số tiền 80.000.000 đồng, do bà O nhận tiền và ghi nhận việc vợ chồng bà Th trả tiếp số tiền 80.000.000 đồng vào mặt sau của giấy thỏa thuận về việc mua bán đất. Số tiền 80.000.000 đồng được vợ chồng bà Th giao tại nhà bà O, lúc đó ông V và ông K đều biết việc giao nhận tiền này. Tổng cộng từ ngày 06/12/2017 đến 20/12/2017 vợ chồng bà Th đã trả cho bà O số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 29/12/2017, vợ chồng bà Th và bà O ra Ủy ban nhân dân xã L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2017, về quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bà O nói vợ chồng bà Th ghi giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đỡ

chi phí, lệ phí thuế, bà O là người kinh doanh bất động sản nên biết mấy thủ tục này chứ vợ chồng bà Th không biết. Khi các bên đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện C chứng thực hợp đồng có mặt vợ chồng bà Th, bà O, ông K. Các bên tự nguyện ký kết, được cán bộ tư pháp xã L là ông Trần Thanh V tiếp nhận hồ sơ và làm thủ tục chứng thực. Vợ chồng bà Th nói bà O giao sổ đỏ để vợ chồng bà Th đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Th và trừ 10.000.000 đồng để cho vợ chồng bà Th đi làm thủ tục, nhưng bà O không giao sổ đỏ cho vợ chồng bà Th. Bà O giữ lại tự đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Th nên vợ chồng bà Th mới không giao tiếp số tiền còn lại là 190.000.000 đồng mà các bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Th, bà O giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà Th cho vợ chồng bà Th, vợ chồng bà Th sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại cho bà O. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xong bà O đã giao thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th quản lý, sử dụng. Vợ chồng bà Th đã đề đồ đạc buôn bán và sinh hoạt trên thửa đất này. Do Nhà nước mở rộng đường đi vào Chợ C nên bà O ra nhà vợ chồng bà Th nói không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Th với bà O, bà O cũng đã gửi đơn xin hủy hợp đồng mua bán đất đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện C. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C đã mời các bên và lập biên bản hòa giải vào ngày 01/3/2018, nhưng hòa giải không thành và sau đó vợ chồng bà Th gửi đơn khởi kiện tại Tòa án.

Khi các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L thì bà O lại làm hợp đồng tặng cho con trai là Nguyễn Tấn V ngày 05/3/2018 đến ngày 09/3/2018 đã được cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Nên phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L, huyện C chứng thực ngày 29/12/2017. Buộc bà Nguyễn Thị Kim O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/12/2017. Phía nguyên đơn tiếp tục trả cho bà O số tiền còn lại 190.000.000 đồng và không trả tiền lãi của số tiền 190.000.000 đồng theo lãi suất Ngân hàng theo từng thời điểm đến khi bản án có hiệu lực, vì bà O đã có dấu hiệu lừa dối. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Tấn K với ông Nguyễn Tấn V công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H ngày 05/3/2018. Hủy phần IV cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn V ngày 09/3/2018.

Phía nguyên đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và bản tự khai gửi cho Tòa án. Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện bà Th yêu cầu Tòa giải quyết “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Tấn K với ông Nguyễn Tấn V công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H ngày 05/3/2018 vô hiệu” vì khi vợ chồng bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã L từ bà Nguyễn Thị Kim O thì gia đình bà Th đã quản lý, sử dụng đất để hàng hóa buôn bán cũng như sinh hoạt trên thửa đất cho đến nay. Khi đất lên giá bà O lật lọng không muốn chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th nữa mà lại nhanh chóng làm hợp đồng tặng cho con trai bà O là ông Nguyễn Tấn V. Ngày 01/3/2018, Ủy ban nhân dân xã L lập biên bản hòa giải giữa vợ chồng bà Th với bà O nhưng vợ chồng bà Th không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý bồi thường gấp đôi số tiền mà bà O đã nhận. Ngày 05/3/2018, bà O làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn V đến ngày 09/3/2018 đã được cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Chỉ có 04 ngày mà bà O đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V nên trình tự thủ tục không đảm bảo, đất đang tranh chấp. Điều này chứng tỏ bà O cố tình muốn tẩu tán tài sản bắt ép gia đình bà Th phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà Th không đồng ý. Phía nguyên đơn cũng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu “Hủy phần IV cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn V ngày 09/3/2018” với lý do phía nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Tấn K với ông Nguyễn Tấn V công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H ngày 05/3/2018 vô hiệu”.

Phía nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V, vì bà O đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L cho gia đình bà Th, giao đất cho gia đình bà Th quản lý, sử dụng từ khi ký hợp đồng cho đến nay.

Về kết quả đo đạc và thẩm định giá: Phía nguyên đơn thống nhất với Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 2228/2019 ngày 28/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh C và Chứng thư thẩm định giá số: 2657/CT-TĐG ngày 16/9/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá ĐN. Phía nguyên đơn không yêu cầu xem xét đo vẽ và thẩm định giá lại.

Về chi phí tố tụng: Phía nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết chi phí xem xét,

thẩm định tại chỗ và thẩm định giá diện tích đất tranh chấp theo quy định của pháp luật, bên nào thua kiện phải chịu chi phí này.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Đăng L trình bày:

Khoảng cuối tháng 6 năm 2017 chồng bà O là ông Nguyễn Tấn K có vay của bà Văn Thị Kim Th và ông S Vis Hin Das M số tiền 150.000.000 đồng, khi vay hai bên có lập giấy tờ vay, lãi suất 6%/tháng/tổng số tiền vay, thời hạn vay là 03 tháng kể từ ngày vay, nhưng tiền lãi phải trả hàng tháng vào ngày đầu của tháng. Ông K vay của vợ chồng bà Th để chơi cờ bạc, ông K nhận tiền trực tiếp từ bà Th và nhận một lần với tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Đến hạn trả nợ ông K chưa có điều kiện trả nợ, ông K không có ở nhà thì vợ chồng bà Th đến nhà ép buộc bà O ký giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 06/12/2017 nhằm che giấu việc vay tiền giữa ông K với vợ chồng bà Th. Đến ngày 29/12/2017 vợ chồng bà Th tiếp tục đến nhà yêu cầu ông K trả nợ, ông K không có nhà nên ép buộc bà O ra Ủy ban nhân dân xã L làm hợp đồng mua bán đất để làm tin. Bà Th nói mua bán phải qua công chứng mới có giá trị, xác nhận của Ủy ban xã mới đảm bảo. Do cả tin nên bà O đã làm giấy sang nhượng đất với bà Th tại Ủy ban nhân dân xã L đối với diện tích 685,6m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L. Sau khi làm giấy sang nhượng với vợ chồng bà Th, chồng và con trai bà O biết và không đồng ý với lý do thửa đất số 28 tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã L, huyện C thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tấn V, ông V chỉ nhờ bà O, ông K đứng tên giữ. Gia đình bà O đã gặp vợ chồng bà Th để nói về sự việc này nhưng vợ chồng bà Th không đồng ý. Bà O đã nhiều lần gặp và thương lượng nhưng vợ chồng bà Th vẫn quyết tâm buộc bà O phải thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng. Đây là hành vi trái đạo đức vì không có việc mua bán nhà đất, mà chỉ có việc từ chỗ do chồng bà O mượn tiền để cờ bạc mà từ đó bà Th ép buộc gia đình bà O ký giấy mua bán đất. Vì vậy việc mua bán này chỉ là hợp thức việc chồng bà O vay tiền và việc mua bán này chưa có sự đồng thuận của chủ sở hữu, sử dụng là ông V. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với vợ chồng bà Th vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Việc Ủy ban nhân dân xã L chứng thực hợp đồng không đúng quy định, bà O bị ép buộc và chủ thể tham gia giao kết hợp đồng không đúng.

Do đó bà Nguyễn Thị Kim O không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa, xin hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/12/2017 và xin bồi thường theo thỏa thuận một số tiền gấp đôi số tiền đặt cọc vào ngày 06/12/2017 và 20/12/2017 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện C. Tổng số tiền bà O đã nhận của bà Th là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn tiếp tục trình bày thừa

đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L là tài sản của ông Nguyễn Tấn V, ông V chỉ nhờ bà O, ông K đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 562620, không phải là tài sản của ông K và bà O. Đồng thời lại trình bày nếu Tòa án xác định không phải là tài sản của ông V thì phải xác định là tài sản chung của ông K, bà O. Nên đối với các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, bà O không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu thay đổi khởi kiện của phía nguyên đơn. Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn V, bà O đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V.

Về kết quả đo đạc và thẩm định giá: Bà O thống nhất với Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 2228/2019 ngày 28/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh C và Chứng thư thẩm định giá số: 2657/CT-TĐG ngày 16/9/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Bà Oanh không yêu cầu xem xét đo vẽ và thẩm định giá lại.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn V và ông Nguyễn Tấn K do ông Đoàn Anh Ph trình bày:

Ý kiến của ông V:

Tháng 3/2016, ông V có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 685,6m². Do thường xuyên làm ăn xa nên ông V có nhờ cha mẹ đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 562620 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/4/2016 cho bà Nguyễn Thị Kim O theo văn bản thỏa thuận trong gia đình ngày 25/3/2016. Nên thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tấn V chứ không phải là tài sản của ông K cũng không phải là tài sản chung của bà O, ông K.

Sau đó, bà O, ông K đã chuyển giao thửa đất trên cho ông V bằng việc ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1004, quyển số 03/TP/CC SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H để tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Việc ký hợp đồng này để trả lại thửa đất cho chủ sở hữu hợp pháp là ông V.

Ngày 09/3/2018, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đồng Nai đã cập nhật việc tặng cho này trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 562620.

Sau này, bà Th khởi kiện bà O về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông V mới biết. Đồng thời ông V mới biết được cha mình là ông K có vay của bà Văn Thị Kim Th và ông S Vis Hin Das M số tiền 150.000.000 đồng. Vợ chồng bà Th yêu cầu mẹ ông V là bà O phải ký vào Giấy

thỏa thuận mua bán đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà Th nhằm bảo đảm cho việc vay tiền.

Việc bà O ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà Th nhằm bảo đảm cho việc vay tiền thì ông V không biết, không đồng ý. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà O ký với vợ chồng bà Th là không đáp ứng được điều kiện về chủ thể, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông V.

Ông Nguyễn Tấn V có khởi kiện yêu cầu độc lập “Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O với bà Văn Thị Kim Th và ông S Vis Hin Das M vô hiệu. Ông V không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu các bên có tranh chấp về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Nay tại Tòa, ông V vẫn giữ nguyên khởi kiện yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập. Còn đối với các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, ông V không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu thay đổi khởi kiện của phía nguyên đơn.

Về kết quả đo đạc và thẩm định giá: Ông V thống nhất với Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 2228/2019 ngày 28/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh C và Chứng thư thẩm định giá số: 2657/CT-TĐG ngày 16/9/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Ông V không yêu cầu xem xét đo vẽ và thẩm định giá lại.

Ý kiến của ông K:

Tháng 3/2016, con trai ông K là Nguyễn Tấn V có sang nhượng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 685,6m². Tuy nhiên, do ông V thường xuyên đi làm ăn xa nên có nhờ vợ chồng ông K đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Ngày 29/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 562620 cho thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42 cho bà Nguyễn Thị Kim O.

Cuối năm 2017, ông K có vay của bà Văn Thị Kim Th và ông S Vis Hin Das M số tiền 150.000.000 đồng. Sau này ông K được biết, vợ chồng bà Th yêu cầu bà O phải ký vào Giấy thỏa thuận về việc mua bán đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà Th nhằm bảo đảm cho việc vay tiền. Việc bà O ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà Th nhằm bảo đảm cho việc vay tiền thì ông K

không biết, không đồng ý cũng như không ký tên vào hợp đồng này.

Vợ chồng ông K chỉ đứng tên giùm nên ngày 05/3/2018, vợ chồng ông đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1004, quyền số 03/TP/CC SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H để tặng cho con trai là Nguyễn Tấn V toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Việc ký kết hợp đồng này để trả lại thửa đất cho chủ sử dụng đất hợp pháp cho ông V vì đây không phải là tài sản của ông K cũng không phải là tài sản chung của ông K, bà O. Ngày 09/3/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện C đã cập nhật việc tặng cho này trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 562620 cho ông V.

Nên đối với các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, ông K không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu thay đổi khởi kiện của phía nguyên đơn. Ông K đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn V.

Về kết quả đo đạc và thẩm định giá: Ông K thống nhất với Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 2228/2019 ngày 28/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh C và Chứng thư thẩm định giá số: 2657/CT-TĐG ngày 16/9/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Ông K không yêu cầu xem xét đo vẽ và thẩm định giá lại.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- người đại diện theo ủy quyền ông Trần Đình P có văn bản trình bày:

Thửa đất số 28, diện tích 685,6m², loại đất T+Vườn (T-300m), tờ bản đồ địa chính số 42, xã L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Vũ Hữu Th, số giấy phát hành T 226023 ngày 15/11/2004. Nguồn gốc: nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn Th1.

Ngày 29/3/2016, ông Vũ Hữu Th và bà Phạm Thị Hồng A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim O, đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực tại hợp đồng số 24, quyền số 01/2016SCT/HĐ,GD. Đến ngày 29/4/2016, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số CD 562620 cho bà Nguyễn Thị Kim O.

Ngày 05/3/2018, bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Tấn K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 42, xã L cho ông Nguyễn Tấn V, đã được Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H chứng thực tại hợp đồng số 1004, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 09/3/2018, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C ký chính lý giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Tấn V.

Như vậy việc cấp giấy chứng nhận nêu trên là đúng theo trình tự và quy định pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân huyện C xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

- Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H - Người đại diện theo pháp luật bà Bùi Ngọc H có văn bản trình bày:

Ngày 05/3/2018, Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H có tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42) tại: xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1970 cùng chồng là ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1968 và bên được tặng cho là con ruột tên Nguyễn Tấn V, sinh năm 1992, cùng địa chỉ: 9x/2y khu phố 3, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. Các giấy tờ thể hiện thông tin cá nhân của bên tặng cho và bên được tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật, Quyền sử dụng đất tại xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không có đơn hoặc văn bản của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền yêu cầu ngăn chặn giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, tại thời điểm giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thửa đất không có tranh chấp, thửa đất thuộc trường hợp được tặng cho theo quy định của pháp luật. Việc giao kết Hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Trên cơ sở đó, Công chứng viên Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng và các bên đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung Hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Do vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim O cùng chồng là ông Nguyễn Tấn K với bên được tặng cho là Nguyễn Tấn V do Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H chứng nhận (số công chứng 1004, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2018 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 85, 86, 147, 157, 165, 219, 227, 228, 269, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thửa đất số 28 tờ bản đồ số 42 xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai ký kết vào ngày 29/12/2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim O với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Văn Thị Kim Th, đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào ngày 29/12/2017, số 145 là có hiệu lực.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/12/2017. Bà Nguyễn Thị Kim O, anh Nguyễn Tấn V có nghĩa vụ giao cho bà Văn Thị Kim Th và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Sam Vis Hin Das Mirpuri Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD562620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/4/2016 để bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hoặc ghi chú chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định. Bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hoặc ghi chú chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Tấn K với ông Nguyễn Tấn V công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H ngày 05/3/2018 vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn đối với yêu cầu “Hủy phần

IV cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn V ngày 09/3/2018”.

2. Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn V về Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O với bà Văn Thị Kim Th và ông S Vis Hin Das M vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 16.352.500 đồng (Mười sáu triệu ba trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản, thu thập tài liệu chứng cứ. Do bà Văn Thị Kim Th đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Văn Thị Kim Th số tiền 16.352.500 đồng (Mười sáu triệu ba trăm năm mươi hai nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 300.000 đồng (Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và 300.000 đồng (Tuyên hợp đồng tăng cho quyền sử dụng đất vô hiệu) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Tấn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà ông V đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002201 ngày 01/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông Vũ đã nộp đủ án phí.

- Bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M phải chịu 9.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.100.000 đồng theo biên lai thu số 004536 ngày 18/4/2018 và các biên lai thu số 0002410, 0002411 ngày 25/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Bà Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M còn phải nộp số tiền 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Kháng cáo:

- Ngày 14/12/2021 (ngày 06/12/2021 người đại diện đã có đơn kháng cáo nhưng chưa đúng theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo về yêu cầu làm lại, sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo) bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O có đơn kháng cáo toàn toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là bỏ sót tư cách đương sự, về nội dung giải quyết đánh giá không đúng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 14/12/2021 (ngày 06/12/2021 người đại diện đã có đơn kháng cáo

nhưng chưa đúng theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo về yêu cầu làm lại, sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K có đơn kháng cáo toàn toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo nêu như nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O nhưng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực tại UBND xã L ngày 29/12/2017 giữa bà O với bà Th vô hiệu; công nhận hợp đồng tặng cho lập ngày 05/3/2018 giữa bà O, ông K với ông V lập tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H.

- Ngày 14/12/2021 (ngày 06/12/2021 người đại diện đã có đơn kháng cáo nhưng chưa đúng theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo về yêu cầu làm lại, sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn V có đơn kháng cáo toàn toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo nêu như nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O nhưng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực tại UBND xã Phú Lý ngày 29/12/2017 giữa bà O với bà Th vô hiệu; công nhận hợp đồng tặng cho lập ngày 05/3/2018 giữa bà O, ông K với ông V lập tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H.

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào quy định đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành việc xét xử.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, có nội dung là qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và qua làm rõ tại phiên tòa phúc

thẩm hôm nay cho thấy: Về đường lối, bản án sơ thẩm xét xử là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Kiệt, ông Nguyễn Tấn V kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ pháp lý nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn V làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Văn Thị Kim Th; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O là ông Hồ Đặng L; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn V là ông Đoàn Anh Ph; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai; Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định của tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn V, nhận thấy:

[3.1] Về tố tụng:

Kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không tiến hành việc đo vẽ để xác định diện tích đất tranh chấp, không đưa Ủy ban nhân dân xã L vào tham gia tố tụng, không đưa ông Bùi Ngọc L người đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn V vào tham gia tố tụng.

Những nội dung kháng cáo này là không có cơ sở, bởi vì: Quan hệ tranh chấp trong vụ án này không tranh chấp về diện tích đất, không tranh chấp về ranh đất mà chỉ đơn thuần là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc tiến hành đo vẽ xác định lại diện tích đất là không cần thiết; Đối với Ủy ban nhân dân xã L thực hiện việc chứng thực hợp đồng theo quy định, Ủy ban nhân dân xã L đã có văn bản trả lời về thời điểm chứng thực hợp đồng là đúng quy định của pháp luật và cung cấp đầy đủ tài liệu cho Tòa án nên việc không đưa vào tham gia tố tụng

không làm thay đổi bản chất vụ án; Đối với việc không đưa ông Bùi Ngọc L vào tham gia tố tụng thì toàn bộ quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm bị đơn bà O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, ông V không có trình bày hay cung cấp tài liệu gì để chứng minh việc ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Sau khi xét xử sơ thẩm, khi thực hiện việc kháng cáo mới nộp kèm theo đơn kháng cáo bản photo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1093, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 tại Văn phòng công chứng TN “Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn V và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Ngọc L, chuyển nhượng thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 42, xã L”. Tại cấp phúc thẩm Tòa án có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với Văn phòng công chứng TN và Văn phòng công chứng TN đã cung cấp tài liệu là hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2172, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2021, nội dung hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông L, nên việc không đưa ông L vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

[3.2] Về nội dung:

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2017, được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim O, bên nhận chuyển nhượng là bà Văn Thị Kim Th, ông S Vis Hin Das M mà các bên đương sự đang tranh chấp thì thấy rằng: Đảm bảo về hình thức của hợp đồng “Được lập thành văn bản, được chứng thực phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013”; đảm bảo về trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng “Ngày 29/12/2017, Ủy ban nhân dân xã L tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Kim O. Ủy ban nhân dân xã L đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chứng thực số 145 ngày 29/12/2017 theo yêu cầu của bà O. Ủy ban nhân dân xã L đã tiến hành thủ tục chứng thực, vào sổ theo dõi chứng thực số 01/2017-SCT/HĐ.GD cùng ngày. Tại thời điểm giao dịch các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện khi giao kết hợp đồng là phù hợp quy định tại Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch”; Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái với quy định của pháp luật “Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42 có diện tích 685,6m² tọa lạc tại xã L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD562620 ngày 29/4/2016 cho bà Nguyễn Thị Kim L. Trước và trong thời gian chuyển nhượng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để

đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013”.

- Từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xong, thửa đất chuyển nhượng nói trên đã chuyển giao cho vợ chồng bà Thoa quản lý, sử dụng.

- Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1004, quyền số 03/TP/CC SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H ngày 05/3/2018 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Tấn K, bên được tặng cho là ông Nguyễn Tấn V thì thấy rằng: Đối tượng được tặng cho trong hợp đồng này là quyền sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, có diện tích 685,6m² tọa lạc tại xã L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD562620 ngày 29/4/2016 cho bà Nguyễn Thị Kim O. Nhưng trước đó, bà Nguyễn Thị Kim O đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất này cho vợ chồng bà Văn Thị Kim Th và hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 145, quyền số 01/2017/SCT/HĐ.GD ngày 29/12/2017. Sau đó các bên xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã L tổ chức hòa giải vào ngày 01/3/2018. Tại biên bản làm việc ngày 01/3/2018 các bên không thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, do đó đối tượng được tặng cho trong hợp đồng tặng cho này là thửa đất đang có tranh chấp nên không đủ điều kiện để tặng cho theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Tại cấp sơ thẩm bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn V không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn với lý do “Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2017 đối với diện tích 685,6m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L, huyện C giữa bà Nguyễn Thị Kim O với vợ chồng bà Văn Thị Kim Th xuất phát từ việc ông Nguyễn Tấn K (chồng bà O) có vay tiền của vợ chồng bà Văn Thị Kim Th vào khoảng cuối tháng 6/2017, nên bà O bị ép buộc ký giấy thỏa thuận về việc mua bán đất ngày 06/12/2017, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2017 nhằm che giấu việc vay tiền giữa ông K với vợ chồng bà Th. Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã L thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tấn V, ông V chỉ nhờ bà O, ông K đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 562620 nên chủ thể tham gia giao kết hợp đồng không đúng. Thửa đất trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Tấn V không phải là tài sản chung của bà O, ông K. Nếu Tòa án xác định không phải là tài sản hợp pháp của ông V thì phải xác định là tài sản

chung của bà O, ông K”. Nhưng các đương sự không cung cấp được các tài liệu chứng cứ để chứng minh là có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn V với chủ cũ của thửa đất, có việc vay tiền giữa vợ chồng bà Th với ông Nguyễn Tấn K, có việc bà O bị ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Tòa án đã tiến hành xác minh, Ủy ban nhân dân xã L cung cấp văn bản trả lời kèm theo các tài liệu chứng cứ thể hiện việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện không ai bị ép buộc và việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O và vợ chồng bà Văn Thị Kim Th là đúng trình tự thủ tục theo Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch. Đồng thời, theo giấy cam kết đề ngày 20/10/2021 của ông Vũ Hữu Th và bà Phạm Thị Hồng A gửi cho Tòa án xác định “Trước đây thửa đất số 28 tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai là của ông bà, năm 2016 ông bà trực tiếp chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim O, chứ không chuyển nhượng cho ai khác ngoài bà O”.

Từ những cơ sở pháp lý đã được phân tích, đánh giá nêu trên cho thấy bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/9/2017 có hiệu lực, buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng; bác yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn V là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên đường lối giải quyết của bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm buộc phải chịu án phí đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn V phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp sẽ được tính trừ vào án phí phải chịu.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 147, 148, 157, 158, 165, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 123; Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thửa đất số 28 tờ bản đồ số 42 xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai ký kết vào ngày 29/12/2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim O với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Văn Thị Kim Th, đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào ngày 29/12/2017, số 145 là có hiệu lực.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/12/2017. Bà Nguyễn Thị Kim O, anh Nguyễn Tấn V có nghĩa vụ giao cho bà Văn Thị Kim Th và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD562620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/4/2016 để bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hoặc ghi chú chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định.

- Bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hoặc ghi chú chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất trên theo quy định.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Tấn K với ông Nguyễn Tấn V công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H ngày 05/3/2018 vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn đối với yêu cầu “Hủy phần IV cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn V ngày 09/3/2018”.

2. Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn V về Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O với bà Văn Thị Kim Th và ông S Vis Hin Das M vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 16.352.500 đồng (Mười sáu triệu ba trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản, thu thập tài liệu chứng cứ. Do bà Văn Thị Kim Th đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Văn Thị Kim Th số tiền 16.352.500 đồng (Mười sáu triệu ba trăm năm mươi hai nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 300.000 đồng (Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và 300.000 đồng (Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Tấn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà ông V đã nộp (theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002201 ngày 01/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C). Ông V đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

+ Bà Văn Thị Kim Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis

Hin Das M phải chịu 9.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.100.000 đồng đã nộp (theo biên lai thu số 004536 ngày 18/4/2018 và các biên lai thu số 0002410, 0002411 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C). Bà Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông S Vis Hin Das M còn phải nộp số tiền 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng).

- Án phí phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn V mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà O, ông K, ông V đã nộp (theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003960, 0003961, 0003962 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C) được tính trừ vào án phí phải chịu. Bà O, ông K, ông V đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện C;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thế Phương