

Bản án số: **135/2024/DS-PT**

Ngày: 17/5/2024

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

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kỳ

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Quyên

Bà Đinh Thị Kiều Lương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2023/QĐ - PT ngày 22 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn H, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954, cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm: 1984. Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Bà Phan Thị Thu T1, sinh năm: 1962, nơi đăng ký thường trú: ấp H, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, địa chỉ: tổ G, ấp E, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1973. Địa chỉ: 1 hẻm A T, khu phố D, phường X, Thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

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

+ Ông Võ Thành L1, sinh năm 1960, nơi thường trú: ấp H, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nơi cư trú: tổ G, ấp E, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Lê Thị Thùy L2, sinh năm 1987, địa chỉ: ấp G, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà L2:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1973. Địa chỉ: 1 hẻm A T, khu phố D, phường X, Thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Phạm Thị Như Q, nơi thường trú: D, đường TA35, tổ A, khu phố E, phường T, quận A, TP Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: C B, phường A, quận D, TP Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn L, Huyện C, Tỉnh Đồng Nai.

(Ông T2, ông T có đơn xin vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt);

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện ngày 03/01/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/5/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 21/7/2020, ông bà có ký hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị Thu T1 đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ 02, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T1 diện tích đất trên với giá 1.500.000.000 đồng, bà T1 đặt cọc trước số tiền 200.00.000 đồng, số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng sẽ thanh toán sau. Do chỗ quen biết, thấy hoàn cảnh bà T1 khó khăn, không có đủ tiền nên ông bà tạo điều kiện thuận lợi để cho bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên thửa đất trước để có chỗ ở ổn định, sau đó bà T1 sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà giữ và tìm người bán bớt một phần diện tích đất trên để có tiền thanh toán cho ông bà. Vì vậy đến ngày 27/7/2020 ông bà đã đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà T1 toàn bộ thửa đất số 98, tờ bản đồ 02, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình lại không giao giấy này cho ông bà giữ như thỏa thuận ban đầu. Khi ông bà hỏi thì bà T1 trả lời giữ để bán đất thanh toán tiền cho ông bà, nhưng trên thực tế bà T1 không có ý định bán đất để thanh toán tiền cho ông bà, vì thời gian đã 03 năm mà bà T1 vẫn cố tình kéo dài, ông bà

nhiều lần gặp bà T1 để yêu cầu bà T1 thanh toán tiền nếu không thì trả lại đất nhưng vợ chồng bà T1 hứa hẹn mà không có thiện chí thanh toán tiền. Sau khi ông bà khởi kiện tại Tòa án thì mới biết thông tin bà T1 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, đồng thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L2, chứng tỏ bà T1 không muốn thanh toán tiền cho ông bà mà có ý định tâu tán tài sản.

Do đó, ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/7/2020 giữa ông bà với bà Phan Thị Thu T1 đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Buộc vợ chồng bà Phan Thị Thu T1 và ông Võ Thành L1 phải trả lại diện tích đất trên cho ông bà. Ông bà sẽ trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà Phan Thị Thu T1. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai giữa bà Phan Thị Thu T1 và bà Lê Thị Thùy L2 được lập ngày 15/4/2023 tại Văn phòng C. Ông bà đồng ý thanh toán lại số tiền mà ông L1, bà T1 sửa nhà và tạo dựng các tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá.

*- Tại biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc bị đơn trình bày:*

Bà và vợ chồng ông H, bà L là chỗ quen biết, ông H, bà L thấy hoàn cảnh của bà khó khăn không có chỗ ở, nên vợ chồng ông H tạo điều kiện cho vợ chồng bà mua lại của vợ chồng ông H thửa đất số 98, tờ 02 tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Ngày 21/7/2020 hai bên làm hợp đồng đặt cọc viết tay thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 1.500.000.000 đồng, bà đã thanh toán trước số tiền cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào bán được đất sẽ thanh toán hết số tiền này. Ngày 27/7/2020 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định, ngày 03/08/2020 bà được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ cuối năm 2020 vợ chồng bà chuyển về sinh sống tại phần đất này.

Vào đầu năm 2023 do ông H, bà L đòi lại số tiền chuyển nhượng đất 1.300.000.000 đồng, nhưng do lúc đó bà chỉ xoay sở được 200.000.000 đồng để thanh toán cho ông H, bà L3, nhưng vợ chồng ông H không chịu, mà yêu cầu vợ chồng bà thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng, nên lúc đó bà có nhờ con gái của mình là chị Lê Thị Thùy L2 tìm người để vay số tiền khoảng 200.000.000 đồng, nhưng lúc đó bạn của chị L2 có nói nếu chị L2 muốn vay tiền thì phải nói với vợ chồng bà sang tên cho chị L2 thửa đất số 98, tờ 02 tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai thì mới cho vợ chồng bà vay tiền. Do cần tiền để thanh toán cho vợ chồng ông H, nên vợ chồng bà đồng ý làm thủ tục sang tên

thửa đất 98, tờ 02 cho chị L2, để chị L2 vay tiền giùm, tuy nhiên sau đó người cho vay tiền đi nước ngoài nên không thể cho vay, lúc đó thửa đất đã sang tên cho chị L2 nên bà cũng để như vậy không làm lại thủ tục để sang tên lại cho vợ chồng ông bà vì chị L2 là con của bà. Bà xác định không cho chị Lê Thị Thùy L2 thửa đất số 98, tờ 02 tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, mà chỉ cho cháu L2 đứng tên giùm thửa đất trên để vay tiền thanh toán tiền đất cho vợ chồng ông H. Thửa đất số 98, tờ 02 tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai vẫn là tài sản của vợ chồng bà. Hợp đồng tặng cho ngày 15/4/2023 được Công chứng tại Văn phòng C chỉ là thủ tục để hợp thức hóa việc cho chị L2 đứng tên giùm. Vì bà chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất đủ cho vợ chồng ông H nên không thể cho thửa đất số 98, tờ 02 tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Bà xác định còn thiếu tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H số tiền 1.300.000.000 đồng, tuy nhiên khi chuyển nhượng ông bà có thỏa thuận khi nào bán được đất sẽ thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng còn thiếu cho vợ chồng ông H, đất chưa bán được nên ông bà có ý kiến như sau, nếu ông bà kiếm được người mua đất sẽ thanh toán lại tiền cho vợ chồng ông H, nếu không thì ông bà cắt nữa đất giao lại cho vợ chồng ông H để khấu trừ tiền chuyển nhượng đất còn thiếu.

- *Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Thành L1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà T1.*

- *Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thùy L2 trình bày:*

Khi bố mẹ bà là bà T1, ông L1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 98, tờ 02 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai thì có nói với bà, khi đó phía ông H nói với bố mẹ bà đưa trước số tiền 200.000.000 đồng thì vợ chồng ông H sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố mẹ bà, bố mẹ bà có nhờ vay tiền giùm để giao cho vợ chồng ông H, nên bà có đi vay của bà Phạm Thị Như Q số tiền 200.000.000 đồng để bố mẹ bà giao cho vợ chồng ông H, sau khi nhận tiền vợ chồng ông H sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ bà. Khi sang tên cho mẹ bà vợ chồng ông H nói với bố mẹ bà khi nào bố mẹ bà bán được đất sẽ trả tiền cho ông bà sau. Sau đó bà có biết thêm là vợ chồng ông H nhiều lần đòi tiền bố mẹ bà, nên bà có nói với bố mẹ mình bán đất để trả tiền cho vợ chồng ông H, nhưng lúc đó bố mẹ bà không bán được đất. Do vợ chồng ông H đòi tiền nhiều lần, nên bà có nói với bố mẹ mình để bà mượn tiền rồi thanh toán từ từ, khi nào bán đất sẽ thanh toán hết, lúc đó bố mẹ bà có nói là ông H đồng ý nên bà có vay tiền của người quen, cũng là bà Phạm Thị Như Q, số tiền

200.000.000 đồng, khi vay được tiền thì vợ chồng ông H không đồng ý để bố mẹ bà thanh toán số tiền 200.000.000 đồng mà yêu cầu thanh toán hết số tiền còn thiếu, lúc đó bà cũng không đủ tiền nên đã trả lại cho người cho vay số tiền 200.000.000 đồng đã vay. Vì vợ chồng ông H yêu cầu bố mẹ bà thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu nên bố mẹ bà định bán đất trả tiền, nhưng do bố mẹ bà lớn tuổi nên tìm người bán đất làm thủ tục sang nhượng đất không thuận tiện nên có nhờ bà đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà tìm người bán đất, làm thủ tục để nhanh chóng thanh toán tiền cho vợ chồng ông H. Do đó, hiện nay bà mới đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà xác định bà chỉ đứng tên giùm cho bố mẹ bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 98, tờ 02 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, khi nào bố mẹ bà quyết định bán đất cho người khác thì bà sẵn sàng làm thủ tục cho bố mẹ bà bán đất. Bà đồng ý hủy hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 98, tờ 02 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay bà Q đã trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà đang giữ giấy này. Bà đề nghị ông H, bà L3 cho bố mẹ bà một thời gian để tìm người bán đất sẽ thanh toán lại tiền còn thiếu cho ông H, bà L.

*- Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2 trình bày:*

Đối với việc giao dịch chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của thửa đất số 98, tờ 02 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai như bà T1 trình bày, bà T1 hiện nay còn thiếu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn với số tiền 1.3000.000.000 đồng. Tuy nhiên, cần làm rõ việc nguyên đơn mua thửa đất trên với giá 1.450.000.000 đồng, nhưng lại bán cho bị đơn với giá 1.500.000.000 đồng, như vậy trong vòng 5, 7 ngày nguyên đơn lời số tiền 50.000.0000 đồng, việc này lý giải giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn là chắc chắn tự nguyện.

Hợp đồng số công chứng: 2269, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L với bà Phan Thị Thu T1 ngày 27/7/2020; Hợp đồng số 1473, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/4/2023 giữa bà Phan Thị Thu T1 với bà Lê Thị Thùy L2, đều được Văn phòng công chứng Trần Thị Trúc L4 công chứng đúng trình tự thủ tục, hợp pháp, việc chuyển nhượng tự nguyện, không ai cưỡng ép, việc chuyển nhượng được chủ động bởi nguyên đơn. Giữa bà T1 với chị L4 có mối quan hệ mẹ-con, yêu thương giúp đỡ, hay đại diện công việc cho nhau, dẫn đến việc bà T1 tặng cho con gái quyền sử dụng đất là chuyện bình thường trong xã hội. Dù có bản khai trong hồ sơ vụ án có nội dung bà T1 và chị L4 đồng ý hủy hợp đồng tặng cho giữa hai người, thì cũng không có cơ sở để xem xét hợp đồng vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự,

không thể lấy lý do người được tặng cho đất đai suy nghĩ đứng tên giùm để bác bỏ quyền sử dụng đất của chị L4 là vô cơ, áp đặt. Ngoài ra bà T1, chị L4 cũng không xác định không có đơn khởi kiện, phản tố hoặc yêu cầu độc lập nào xâm phạm đến quyền lợi của họ. Việc bà T1 chưa đủ điều kiện thanh toán số tiền còn lại 1.300.000.0000 đồng là do hoàn cảnh khách quan, nguyên nhân thiếu tiền hoặc hoàn cảnh khó khăn, bên ông H, bà L cũng biết rõ. Trong hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất 98 giữa ông H, bà T1 cũng không xác định cụ thể thời hạn trả tiền còn lại, nếu có thì hai bên đã xác nhận thỏa thuận khi nào bà T1 bán được đất thì sẽ trả đủ tiền cho ông H, đến thời điểm hiện tại bị đơn, nguyên đơn biết rõ là đất đai đang đóng băng chưa thể bán cho ai được. Nếu bà T1 vi phạm hợp đồng thì chỉ trong phạm vi “giấy đặt cọc đất” ngày 12/7/2020 về nghĩa vụ trả tiền, trong trường hợp này ông H chỉ có thể khởi kiện đòi lại tài sản chứ không thể có yêu cầu liên quan đến đất đai. Việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cần làm rõ bản chất của ủy quyền tố tụng. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bị đơn, đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án vì yêu cầu của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L không có tài liệu chứng cứ để đủ điều kiện thụ lý giải quyết. T3 hợp vẫn tuyên xử thì đề nghị bác bỏ tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Tại các bản tự khai, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thị Trúc L4 trình bày:*

Việc Văn phòng C Công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/7/2020 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L với bà Phan Thị Thu T1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T4 và bà Lê Thị Thùy L2 được lập ngày 15/4/2023 là đúng người, đúng đối tượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị L đối với bà Phan Thị Thu T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L với bà Phan Thị Thu T1 đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T1 với bà Lê Thị Thùy L2 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, được công chứng ngày 15/4/2023 vô hiệu.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh

Đồng Nai. Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3734/2023, ngày 14/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh C1.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu 01 căn nhà ở gia đình có diện tích 113,9 m<sup>2</sup>; 01 công có chiều dài 4,4m; 01 hàng rào xung quanh dài 78,2m; 01 sân có diện tích 63,3m<sup>2</sup>; 01 mái che bên hông có diện tích 40,3m<sup>2</sup>; 01 mái che phía sau có diện tích 29,3m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh phía sau có diện tích 2,7m<sup>2</sup>; 01 nhà phụ có diện tích 49,5m<sup>2</sup>; 69 trụ trồng đậu que; 01 giếng khoan; 36 cây măng cầu gai; 10 cây bưởi; 06 cây xoài; 05 cây chôm chôm, 04 cây sapoche; 18 cây dừa; 03 cây bơ; 02 cây nhãn; 01 cây dâu; 03 cây mít. Toàn bộ tài sản được hình thành trên phần diện tích đất của thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (diện tích, kết cấu, đặc điểm kinh tế-kỹ thuật theo chứng thư thẩm định giá số 208/2023/TĐG-CT ngày 03/8/2023 của Công ty cổ phần T7). Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu các tài sản khác gắn liền với đất.

Buộc bà Phan Thị Thu T1, ông Võ Thành L1, bà Lê Thị Thùy L2 có nghĩa vụ giao lại cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai và các tài sản trên đất.

Bà Phan Thị Thu T1, ông Võ Thành L1, bà Lê Thị Thùy L2 có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 452988 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/11/2019, hiện đứng tên bà Lê Thị Thùy L2 cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L để làm thủ tục đăng ký đất đai, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Phan Thị Thu T1 số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Phan Thị Thu T1, ông Võ Thành L1 số tiền 181.891.100đ (một trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi một nghìn một trăm) đồng là chi phí sửa chữa, xây dựng thêm các công trình trên đất và giá trị các cây trồng trên đất.

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

Ngày 09/10/2023, ông Nguyễn Văn Trọng đại d theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị Thu T1 kháng cáo bản án dân sự sơ theo hướng: Bác bỏ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2269 giữa ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Thu T5 ngày 27/7/2020 tại VPCC Trần Thị Trúc L4. Bác bỏ yêu

cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2269 giữa bà Phạm Thị Thu T5 và con gái Lê Thị Thùy L2 tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Trúc L4. Bác bỏ yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 200.000.000đ cho bị đơn; bác bỏ việc bị đơn phải chịu án phí và các chi phí tố tụng trong bản án sơ thẩm.

***Ông Nguyễn Văn Trọng đại d theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:***

Ông H, bà L với bà T5 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định và bà T5 được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như gia đình bà nhận đất và sinh sống tại đây từ năm 2020 đến nay. Mặc dù thỏa thuận cho bị đơn khi nào có tiền thì trả nhưng con gái bị đơn vẫn đăng bán đất để có tiền trả cho bị đơn. Ngoài ra, files ghi âm cũng thể hiện, nguyên đơn khởi kiện là do sức ép, nguyên đơn vẫn muốn bị đơn bán đất rồi trả tiền sau.

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:***

Việc chấp hành pháp luật về tố tụng: Thẩm phán, hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc xác định tư cách tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

Về nội dung kháng cáo: Thực tế các bên đều công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/7/2020 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L với bà Phan Thị Thu T1 đối với thửa đất tranh được công chứng đúng quy định. Nội dung thực hiện hợp đồng có kèm theo điều kiện thanh toán, cụ thể: bên chuyển nhượng (ông H- bà L) đồng ý cho bên nhận chuyển nhượng (bà T1) được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước rồi thanh toán tiền chuyển nhượng còn thiếu sau (thanh toán được 200.000.000đ, còn thiếu lại 1.300.000.000đ hẹn sẽ thanh toán khi nào bà T1 cất đất bán trả tiền còn thiếu cho ông H- bà L nên đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/7/2020 có điều kiện, được quy định tại Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Với thỏa thuận, kèm điều kiện thanh toán trên, bà T1 nhận giấy CNQSDĐ và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/8/2020. Từ đó đến nay, bà T1 không có động thái nào kê bán đất, cũng như có ý kiến thương lượng lại thời gian trả tiếp phần tiền còn lại. Đến ngày 15/4/2023, bà T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng từ bà sang cho con gái Lê Thị Thùy L2 tại Văn phòng C. Bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ông H- bà L, vi phạm điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/7/2020, hợp đồng thực hiện đúng về hình thức nhưng giữa các bên chỉ mới



thanh toán được 13,33% nên không thể công nhận hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định tại khoản 3, Điều 278 Bộ luật dân sự, nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn biết trước một thời gian hợp lý để thanh toán tiền, nhưng bị đơn vẫn không thanh toán tiền cho nguyên đơn mà còn cố tình chuyển giao quyền sử dụng đất sang cho con gái bằng 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Như vậy, bên nhận chuyển nhượng (bà T1) vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ, vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, lỗi thuộc về bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L với bà Phan Thị Thu T1 đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, được công chứng bởi Văn phòng công chứng Trần Thị Trúc L4 là phù hợp quy định pháp luật, có căn cứ.

Về hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên hủy. Do bị đơn (bà T1) có lỗi, vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn ông H - bà L không phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng, thanh toán giá trị nhà, tài sản mà bị đơn đã xây dựng 181.891.100 đồng. Buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất của thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai cho nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ pháp luật.

Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thuy T4 và bà Lê Thị Thùy L2: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho là để nhờ bà L2 đứng tên giùm, không phải là giao dịch chuyển nhượng thực tế, bà T4 và bà L2 đều thừa nhận sự việc này. Tại cấp phúc thẩm, bà L2 cũng không kháng cáo nên không đặt ra xem xét đối với nội dung này.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Trọng đại d theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của TAND huyện huyện C.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2 trong hạn luật định, bà T4 được miễn nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về việc thu thập chứng cứ và công khai chứng cứ: Sau khi xét xử phúc thẩm, ông T2 cung cấp hình ảnh bà L2 đăng bán nhà và cung cấp files ghi âm

kèm bản tường trình nêu rõ nguồn gốc, xuất xứ files ghi âm, ông T đã được tiếp cận chứng cứ mới và không có ý kiến gì.

Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T2 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và ông Nguyễn Văn T6 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

Về tư cách tố tụng của ông Nguyễn Văn T2: Bà Phan Thị Thu T1, ông Võ Thành L1, bà Lê Thị Thùy L2 ủy quyền cho ông T2 tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 17/8/2023), do vậy, ông T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông L1, bà L2 thực hiện theo nội dung đã ủy quyền; ông T2 không phải là luật sư bảo vệ quyền và hợp pháp cho đương sự trong vụ án này nên bản luận cứ ông T2 cung cấp cho Tòa án được coi là ý kiến của ông T2 đối với vụ án này.

Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn nhận thấy: Theo chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai của các đương sự thể hiện: Ngày 27/7/2020 ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thu T1 quyền sử dụng đất ký đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, bà T1 đặt cọc trước số tiền 200.00.000 đồng, số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng sẽ thanh toán sau. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng quy định, các đương sự đều thừa nhận đây là sự thật, nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, nên xác định hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/7/2020 là hợp pháp đúng quy định của pháp luật. Nội dung và hình thức giao dịch phù hợp với Điều 117 của Bộ luật dân sự. Nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn biết trước một thời gian để thanh toán tiền nhưng bị đơn vẫn không thanh toán tiền cho nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, từ khi bị đơn được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/8/2020 cho đến nay thì bị đơn vẫn chưa tách thửa bán một phần đất để thanh toán tiền cho nguyên đơn như thỏa thuận giữa các bên. Đến ngày 29/8/2022, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định 35/2022/QĐ-UBND quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa thì thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai không đủ điều kiện tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác. Việc nguyên đơn tạo điều kiện cho bị đơn tìm người bán đất thanh toán tiền đã thể hiện thiện chí của nguyên đơn, trong khi bị đơn từ khi sang được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay vẫn chưa thanh toán tiền lại cho nguyên đơn, mà ngược lại bị

đơn lại ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà L2, việc này bị đơn cũng không thông báo cho nguyên đơn biết, điều này chứng tỏ bị đơn không có thiện chí, cố tình trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 3 Điều 278 Bộ luật dân sự, nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn thanh toán tiền bán đất cho mình và nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn biết trước một thời gian hợp lý để thanh toán tiền, nhưng bị đơn vẫn không thanh toán tiền cho nguyên đơn. Bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ, vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên theo khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L với bà Phan Thị Thu T1 đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, được công chứng bởi Văn phòng công chứng Trần Thị Trúc L4, số công chứng 2269, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 27/7/2020.

Do hợp đồng chuyển nhượng bị hủy nên các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng, bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất của thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai cho nguyên đơn.

Do hiện nay trên đất bà T1, ông L1 đang sinh sống, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai và bà L4 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T1, ông L1, bà L4 phải có trách nhiệm giao trả thửa đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T1 và bà Lê Thị Thùy L2: Bà T1, ông L1 và bà L2 đều thừa nhận việc các bên làm hợp đồng tặng cho là để nhờ bà L2 đứng tên giùm vay tiền cho bà T1, ông L1 chứ không phải tặng cho bà L2 luôn thửa đất này, đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà L2 lại không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với lý do bà T1 cho đất bà L2 là do tình cảm mẹ, con. Xét thấy, bà T1 chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn mà lại tặng cho thửa đất trên chứng tỏ bà T1 cố tình trốn tránh trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng đất, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị hủy, do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T1 với bà Lê Thị Thùy L2 đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, được công chứng bởi Văn phòng công chứng

Trần Thị Trúc L4 công chứng, số: 1473, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/4/2023 bị vô hiệu.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thực hiện việc tặng cho khi chưa được sự đồng ý của ông H, bà L. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy nên không đặt ra xem xét.

Trong thời gian sử dụng đất bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có sửa chữa nhà và tạo dựng một số tài sản trên đất, nguyên đơn đồng ý thanh toán lại toàn bộ chi phí theo giá trị trong chứng thư thẩm định giá, nên ghi nhận ý kiến của nguyên đơn, tổng chi phí mà nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn bao gồm: các chi phí sửa chữa và xây dựng thêm 154.605.100 đồng + trụ trồng đậu que 7.866.000 đồng + các cây trồng trên đất 19.420.000 đồng = 181.891.100 đồng.

Cấp sơ thẩm đã xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2020 ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L và bà Phan Thị Thu T1 đối với thửa đất tranh chấp; xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T1 với bà Lê Thị Thùy L2 bị vô hiệu, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng là của bị đơn và xử lý tài sản mà bị đơn tạo dựng trong thời gian sử dụng đất và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Ông T2 cung cấp bản luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người liên quan đề ngày 22/3/2024. Nội dung bản luận cứ này được coi là ý kiến của ông Trọng đại d cho bà T1, ông L1, bà L2 trình bày đối với vụ án này. Tại đơn kháng cáo và bản luận cứ, ông T2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án thiếu khách quan, xác định sai quan hệ tranh chấp; không xác định được lỗi thế nào là nghiêm trọng; nguyên đơn không cung cấp lý do hủy bỏ hợp đồng; nguyên đơn không hợp tác tại phiên tòa sơ thẩm; việc tặng cho quyền sử dụng đất của bị đơn là hợp pháp; việc giải quyết có khuất tất trong vòng 3 tháng là đem ra xét xử; cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ là không có cơ sở; hợp đồng không xác định nghĩa vụ chứng minh, ông H, bà L với bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định và bà T1 được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như gia đình bà T1 nhận đất và sinh sống tại đây từ năm 2020 đến nay. Như nhận định nêu trên, ý kiến của ông T2 là không có căn cứ vì quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận còn thiếu tiền chuyển nhượng đất của vợ

chồng ông H số tiền 1.300.000.000 đồng, việc thỏa thuận khi nào bán được đất sẽ thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng còn thiếu cho vợ chồng ông H nhưng bị đơn vẫn chưa bán đất được. Nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn thời gian hợp lý để thanh toán hết số tiền nhưng bị đơn không thực hiện việc thanh toán. Sau khi tạm ngừng phiên tòa ngày 22/4/2024, ông T2 cung cấp USB và văn bản giải trình về nội dung ghi âm cho rằng nguyên đơn thừa nhận kiện bị đơn do sức ép, nguyên đơn vẫn muốn bị đơn bán đất rồi trả tiền. Tuy nhiên, nội dung này không chứng minh được việc bị đơn đã thanh toán đủ tiền cho nguyên đơn theo thỏa thuận và tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với ý kiến của ông T2 cho rằng thời gian giải quyết vụ án quá nhanh chỉ 3 tháng; hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn không có thù lao là gian dối. Nội dung này không vi phạm thời hạn giải quyết vụ án và không vi phạm luật tố tụng. Từ phân tích và nhận định nêu trên, ý kiến của ông T2 nêu trên không phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L. Bà Phan Thị Thu T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Ngày 19/10/2023, bà Phan Thị Thu T1 có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị L đối với bà Phan Thị Thu T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L với bà Phan Thị Thu T1 đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, được công chứng bởi Văn phòng công chứng Trần Thị Trúc L4, số công chứng: 2269, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 27/7/2020.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu T1 với bà Lê Thị Thùy L2 đối với diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, được công chứng bởi Văn phòng công chứng Trần Thị Trúc L4, số công chứng: 1473, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/4/2023 vô hiệu.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3734/2023, ngày 14/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh C1.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu 01 căn nhà ở gia đình có diện tích 113,9 m<sup>2</sup>; 01 cổng có chiều dài 4,4m; 01 hàng rào xung quanh dài 78,2m; 01 sân có diện tích 63,3m<sup>2</sup>; 01 mái che bên hông có diện tích 40,3m<sup>2</sup>; 01 mái che phía sau có diện tích 29,3m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh phía sau có diện tích 2,7m<sup>2</sup>; 01 nhà phụ có diện tích 49,5m<sup>2</sup>; 69 trụ trồng đậu que; 01 giếng khoan; 36 cây măng cầu gai; 10 cây bưởi; 06 cây xoài; 05 cây chôm chôm, 04 cây sapoche; 18 cây dừa; 03 cây bơ; 02 cây nhãn; 01 cây dâu; 03 cây mít. Toàn bộ tài sản được hình thành trên phần diện tích đất của thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (diện tích, kết cấu, đặc điểm kinh tế-kỹ thuật theo chứng thư thẩm định giá số 208/2023/TĐG-CT ngày 03/8/2023 của Công ty cổ phần T7). Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu các tài sản khác gắn liền với đất.

Buộc bà Phan Thị Thu T1, ông Võ Thành L1, bà Lê Thị Thùy L2 có nghĩa vụ giao lại cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L diện tích đất 2.928,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai và các tài sản trên đất.

Bà Phan Thị Thu T1, ông Võ Thành L1, bà Lê Thị Thùy L2 có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 452988 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/11/2019, hiện đứng tên bà Lê Thị Thùy L2 cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L để làm thủ tục đăng ký đất đai, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký đất đai, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**2.** Về nghĩa vụ thanh toán tiền: Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Phan Thị Thu T1 số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Phan Thị Thu T1, ông Võ Thành L1 số tiền 181.891.100đ (một trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi một nghìn một trăm đồng) là chi phí sửa chữa, xây dựng thêm các công trình trên đất và giá trị các cây trồng trên đất.

**3.** Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phan Thị Thu T1 phải hoàn trả lại cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L số tiền 27.437.520đ (hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

**4.** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**5.** Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L. Bà Phan Thị Thu T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Bà Phan Thị Thu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Huyện C;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

