

Bản án số: 197/2025/DS-PT
Ngày: 21/5/2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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: 1/ Ông Nguyễn Xuân Quang.
2/ Bà Trần Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20, 21 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 340/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Văn N, sinh năm 1928 (đã chết năm 2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

1. Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1958

2. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1966

3. Bà Đoàn Thị K, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà K, bà Đ, bà C uỷ quyền cho ông Đoàn Văn K1 và ông Đoàn Công T theo văn bản uỷ quyền ngày 27/11/2023.

Ông T và ông K1 uỷ quyền lại cho bà Phan Thị Hoàng A, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn B, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Cao T1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: C Lô E, đường số I, khu X, Phường A, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Văn phòng C1 (nay đổi tên thành văn phòng C2).

Địa chỉ: B quốc lộ A, ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Vi H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Võ Thị T2, sinh năm 1964.

4. Anh Trần Minh T3, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, anh T3: Ông Nguyễn Cao T1, sinh năm 1964 (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2023)

Bà Hoàng A, bà Đ, ông T1, ông B có mặt; Văn phòng C1, ông H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Tại đơn khởi kiện ngày 02/11/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/11/2020 của ông Đoàn Văn N và đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/11/2023, các lời khai có tiếp theo có trong hồ sơ và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng A trình bày:*

Bà xác định phía nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155530 đối với thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai diện tích 1.716m² cấp ngày 09/11/2016 đứng tên ông Trần Văn B nên đã làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa thửa 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai do cha mẹ ông N khai phá, sau đó để lại cho ông N. Đến ngày 22/9/2009 ông N được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 332939 với diện tích là 1.716m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này. Thời điểm ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên phần đất đã có 01 ngôi nhà gỗ do cha mẹ ông N xây dựng.

Theo ông N nói lại thì vào khoảng đầu tháng 10/2015 ông B có đến gặp ông N nói rằng thấy ông N ở một mình cũng tội nên ông B nói ông N cho ông 100m² đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 20 xã P để ông B xây nhà thờ tổ rồi đón ông Nhĩ qua ở cùng luôn. Việc ông N hứa cho ông B 100m² thì không có lập văn bản, giấy tờ gì, tuy nhiên ông N có nói với ông Vi H là người trong xóm biết việc này và cũng nhờ ông Vi H làm thủ tục để tặng cho.

Khoảng 19 giờ 00 phút ngày 19/10/2015 ông B, ông Vi H cùng với một người nói là công chứng viên ở phòng C3 đến nhà ông N nói là để làm hợp đồng tặng cho. Thời điểm này người bên phòng C3 nói với ông N là ký hợp đồng tặng cho sẽ phải đóng thuế nhiều, còn nếu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ đóng thuế ít hơn. Do không hiểu về các quy định pháp luật, nên ông N nói với ông B là “*Tao chỉ cho mày 100m² để làm nhà thờ chứ tao không bán đất*”. Khi đó ông B nói với ông N là “*Cậu cứ yên tâm mọi chi phí sẽ do cháu lo hết*”. Sau khi đại diện phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì đưa cho ông Nhĩ ký, do ông N già cả nên cũng không đọc lại hợp đồng, mặt khác ông N cũng tin tưởng ông B nên ông N mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Bà xác định ông N không hề chuyển nhượng đất cho ông B, việc ông N ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do ông N bị lừa dối, mục đích ông N nhờ ông Vi H mời Văn phòng C1 đến nhà chỉ để hợp thức hóa thủ tục ông N cho ông B diện tích 100m² đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 20 xã P để ông B xây nhà thờ tổ, chứ thực tế ông N không có ý định chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông B. Ông N không nhận bất cứ khoản tiền nào từ phía ông B.

Tháng 07/2019 khi ông B xây nhà xong, ông B không cho ông N vào ở nên ông N mới biết là bị ông B lừa dối nên đến ngày 26/11/2019 ông N làm đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện. Đối với việc đại diện bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ.

Tại phiên Toà phía nguyên đơn xác định do nhầm lẫn khi đánh máy nên số hợp đồng công chứng theo đúng hợp đồng giữa ông N và ông B ký là hợp đồng số 10602, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 tại Văn phòng C1 bị đánh nhầm thành số 10648, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 tại Văn phòng C1. Tại biên bản họp công khai chứng cứ bà A đại diện cho phía bị đơn đã xác định lại yêu cầu huỷ hợp đồng công chứng ký số 10602, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 của văn phòng C1 giữa ông Đoàn Văn N và ông Trần Văn B.

Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Thứ nhất: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai giữa ông Đoàn Văn N và ông Trần Văn B theo hồ sơ công chứng số 10602, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 tại văn phòng C1.

Thứ 2: Yêu cầu ông Trần Văn B phải trả lại toàn bộ phần đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P diện tích là 1.666,5m² theo đo vẽ thực tế tại bản vẽ ngày 21/7/2020 đã chiếm giữ, đồng thời tự tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên đất (kết cấu theo chứng thư số 1790/TĐG-CT ngày 21/5/2021), ông B chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ. Trả lại toàn bộ diện tích đất cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Đoàn Văn N là bà Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị K và bà Đoàn Thị C.

Bà đồng ý với trích lục đo vẽ thửa đất số 2528/2020 ngày 21/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N2 và giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 1790/TĐG-CT ngày 21/5/2021.

Sau khi được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với phần tài sản trên đất là hàng rào và căn nhà nhỏ xây sau do vợ chồng ông B bà T2 xây dựng, nhà cũ xuống cấp do bà T2, ông B sửa chữa. Phía nguyên đơn không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

** Bị đơn ông Trần Văn B ủy quyền cho ông Nguyễn Cao T1 trình bày:*

Ông N và ông B là cậu cháu ruột, từ khoảng năm 2003 đến nay gia đình ông B trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng ông N do ông N là người neo đơn. Ông B có vợ là Võ Thị T2 và 02 người con trai là Trần Minh T4 và Trần Minh T3. Căn nhà mà ông B xây dựng mục đích là để làm nhà thờ tổ bên ngoài và để cho ông N ở. Do đó căn nhà này chỉ có ông B thường xuyên sinh sống còn vợ và 02 con của ông B thì có nhà và hộ khẩu ở nơi khác nên chỉ thỉnh thoảng lui tới để trông coi chứ không ở đó thường xuyên.

Về nguồn gốc phần đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thì theo ông được biết là phần đất nêu trên có nguồn gốc do cha mẹ ông N để lại và ngày 22/9/2009 ông N được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 332939 với diện tích là 1.716m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Do có quan hệ nuôi dưỡng nên ông N và ông B có nhiều lần trao đổi về việc ông N sẽ tặng cho ông B toàn bộ phần đất diện tích 1.716m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai để ông B xây nhà thờ tổ bên ngoài và để cho ông N ở đến hết đời. Việc trao đổi này chỉ trao đổi miệng chứ không lập biên bản gì. Khoảng năm 2007 ông N cùng với ông B ra UBND xã P lập di chúc chuyển giao toàn bộ 1.716m² thuộc thửa đất nêu trên cho ông B để làm nhà thờ họ Đoàn sau này, không cho bán, di chúc hiện nay ông Nhĩ giữ. Thời gian từ năm 2003 ông N nhiều lần trao đổi với ông B việc chuyển giao thửa đất trên cho ông B. Đến năm 2015 ông N quyết định tặng cho ông B toàn bộ thửa đất trên nhưng sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng để chuyển giao đất triệt để. Ông N hoàn toàn biết rõ hành vi của mình đã cân nhắc nhiều lần và bắt buộc phải biết hậu quả của việc chuyển nhượng thửa đất trên. Việc ông B xây nhà chính ông N ra chỉ ranh giới, vị trí không có tranh chấp gì. Do đó nguyên đơn có ý kiến là đến năm 2019 khi xây nhà xong mới biết bị lừa dối là không đúng sự thật. Mặt khác chưa bao giờ vợ chồng ông B không cho ông N vào ở, mà dành sẵn một căn phòng cho ông N ở trong nhà thờ.

Nhưng đến ngày mời văn phòng công chứng tới thì ông N quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích nêu trên cho ông B và ông B cũng đồng ý. Lý do chuyển nhượng đi cho dứt khoát còn tặng cho thì mấy người con của ông N sẽ ganh tị, tại sao không cho con mà lại cho cháu. Nên 02 bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 10602, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 do văn phòng C1 công chứng. Ông N thuê dịch vụ đi đăng bộ sang tên phần đất nêu trên cho ông B và đã sang tên xong, tuy nhiên ông Nhĩ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và chưa giao lại cho ông B.

Ông xác định hiện nay ông B chưa giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông N, lý do là vì: Do ông N chưa giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông B và giữa hai bên có quan hệ nuôi dưỡng nên hai bên cũng chưa ai có yêu cầu gì.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông N có giao đất cho ông B. Đến khoảng năm 2019 do thấy nhà ông N đã xuống cấp nên hai ông bàn bạc thống nhất để ông B xây dựng một căn nhà cấp 4 mái T5 thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P để làm nhà thờ tổ bên ngoài và để cho ông N ở đến hết đời. Tuy nhiên ông N chưa vào ở thì xảy ra tranh chấp.

Ông B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bởi vì:

Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/10/2015 là thể hiện đúng ý chí của 02 bên, đã được công chứng, chứng thực đúng quy định. Ông N đã đăng bộ sang tên cho ông B xong, cho nên hợp đồng có hiệu lực hoàn toàn.

Thứ hai: Thời hiệu khởi kiện của hợp đồng đã hết, cho nên yêu cầu Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau khi được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông đồng ý với trích lục đo vẽ thửa đất số 2528/2020 ngày 21/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N2. Còn đối với giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 1790/TĐG-CT ngày 21/5/2021 của Công ty cổ phần T12 thì ông không đồng ý, bởi vì giá thẩm định quá cao, không phù hợp với giá thị trường nhưng ông không yêu cầu thẩm định giá lại.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn để ba người con của của ông Nhĩ nhận tài sản này thì phía bị đơn và người liên quan không đồng ý vì ba người con này đã từ bỏ quan hệ cha con. Không có quan hệ chăm sóc nuôi dưỡng cha con theo quy định của luật hôn nhân và gia đình. Thậm chí là đến ngày ông N chết 3 người con này cũng không đến thấp nhang, thăm viếng. Trái lại mặc dù ông Nhĩ K2 nhưng ông B vẫn giữ cam kết nuôi dưỡng từ năm 2003, vợ chồng ông B vẫn đứng ra lo toàn bộ hậu sự cho ông N vì vậy yêu cầu Toà bác bỏ yêu cầu nhận tài sản của ba người con ông N. Đề nghị Toà công nhận hiệu lực hợp đồng của hai bên. Trong trường hợp Toà án tuyên vô hiệu thì căn cứ trên công nuôi dưỡng của vợ chồng ông B bà Thơ từ năm 2003 ông đề nghị Toà án công nhận ông B và bà T2 được thừa kế toàn bộ tài sản của ông N để lại. Đây là yêu cầu của bị đơn đề nghị Toà án xem xét. Tôi xác định đây là ý kiến của phía bị đơn trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng. Đại diện cho bị đơn tôi xác định chưa yêu cầu khởi kiện tranh chấp chia di sản thừa kế trong vụ án này.

Đối với phần tài sản trên đất là hàng rào và căn nhà nhỏ xây sau do vợ chồng ông B bà T2 xây dựng, nhà cũ xuống cấp do bà T2, ông B sửa chữa. Trường hợp Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị Toà án tuyên trả ông B, bà T2 giá trị của tài sản.

Đề nghị Toà án buộc nguyên đơn phải giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang chiếm giữ.

Đối với khoản tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng, do có quan hệ nuôi dưỡng từ lâu nên ông N chưa lần nào yêu cầu thanh toán và ông B cũng chưa thanh toán, yêu cầu Toà giải quyết theo quy định pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng của hai bên hoàn toàn có hiệu lực pháp luật cho nên thời hiệu khởi kiện đã hết đề nghị Toà án xem xét đình chỉ giải quyết vụ án. Đồng thời hàng thừa kế thứ nhất của ông N không đủ điều kiện để hưởng thừa kế di sản của ông N nên đề nghị Toà án xem xét đình chỉ vụ án.

Đối với việc ông Đoàn Công T ở trong căn nhà của ông Đoàn Văn N đề nghị Toà án buộc ông T phải rời đi.

Bị đơn ông B không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị T2 và anh Trần Minh T3 ủy quyền cho ông Nguyễn Cao T1 trình bày:*

Như ông đã trình bày tại bản tự khai ngày 28/4/2022 giữa gia đình bà T2 và ông N có quan hệ ruột thịt và quan hệ nuôi dưỡng, chăm sóc cho ông N theo thỏa thuận giữa ông B và ông N thì gia đình ông B sẽ nuôi dưỡng, chăm sóc ông N đến suốt đời và thực tế gia đình ông B đã nuôi dưỡng ông N từ khoảng năm 2004 đến trước ngày khởi kiện. Ngay cả trong thời gian tổ tụng ông N bị bệnh thì gia đình bà T2 vẫn gián tiếp chu cấp tiền để chữa bệnh cho ông N.

Giữa ông N và ông B có thống nhất là giữ nhà đất thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P không bán để xây nhà thờ họ Đ1. Năm 2005 ông Nhĩ đất ông B ra UBND xã P để lập di chúc để lại toàn bộ nhà và đất thuộc thửa đất nêu trên cho ông B để làm nhà thờ.

Khoảng năm 2019 ông B và ông N thống nhất xây nhà thờ họ Đ1 vừa để thờ tự vừa để cho ông N ở mà không phải sửa nhà. Khi bắt đầu thi công ông N trực tiếp ra chỉ ranh giới địa điểm để ông B xây, hai bên không có tranh chấp gì. Đến năm 2020 ông Nhĩ đổi ý khởi kiện đòi lại đất và yêu cầu tháo dỡ nhà. Do ông Nhĩ K2 đòi lại nhà đất bà Võ Thị T2 không đồng ý.

Bà T2 và ông T3 đồng ý với ý kiến của ông B, không đồng ý giao lại đất, không đồng ý tháo dỡ nhà. Yêu cầu Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Yêu cầu Toà án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông N và ông B là thể hiện đúng ý chí của hai bên được thực hiện trong tình trạng minh mẫn, sáng suốt của hai bên. Đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của hai bên. Các bên cũng đã thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục của Luật Đất đai và đã đăng ký vào sổ địa chính ra tên ông B. Ông B đã chiếm hữu sử dụng từ thời điểm chuyển dịch. Cơ quan quản lý đất đai đã xác nhận giao dịch này là hoàn toàn phù hợp với pháp luật vì vậy không có căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng giữa hai bên.

- Tại bản tự khai đề ngày 26/02/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vi H trình bày:

Vào ngày 19/10/2015 ông Đoàn Văn N có nhờ ông mời phòng C3 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ủy quyền cho ông nộp hồ sơ và nhận hồ sơ kết quả. Còn chuyện mua bán của hai bên, ngày 19/10/2015 ông Đoàn Văn N có đến gặp ông và nói với ông là có cho cháu là ông Trần Văn B phần đất trên giấy. Ông có nói với ông Nhĩ S không cho con mà lại cho cháu ông N nói nó lo cho ông. Sau đó ông N có mời phòng C3 đến để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N cho ông B. Khoảng 17 giờ ngày 19/10/2015 thì nhân viên của Văn phòng C1 tên Nguyễn Văn T6 đến nhà ông N. Thời điểm đó có ông B, ông N và ông, ông N nói làm hợp đồng cho tặng mà sao làm mua bán, sau đó ông nói làm hợp đồng mua bán cho nhẹ thuế. Trước khi đến nhà ông N thì anh T6 có làm hợp đồng sẵn và có đọc lại cho ông N nghe, ông N thắc mắc ông cho đất ông B chứ không chuyển nhượng. Sau khi giải thích thì ông N đồng ý ký tên trên hợp đồng.

Ông xác định công chứng viên Nguyễn Văn T6 là người ký tên đóng dấu trong hợp đồng không đến nhà ông N. Anh Nguyễn Văn T6 đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nhà cho ông N ký là nhân viên của văn phòng C1 chứ không phải là công chứng viên. Ngoài sự việc nêu trên ông không chứng kiến gì khác.

Nay ông Đoàn Văn N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 19/10/2015 đối với ông Trần Văn B thì ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án xử theo pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C1 (được đổi tên thành Văn P công chứng Trần Thị Thu T7) có ý kiến:

Do bận công tác nên văn phòng xin vắng mặt tại mọi buổi làm việc, hợp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 11-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 131, 132, 500, 501, 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn N (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị Đ, bà Đoàn Thị K) về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Trần Văn B.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn N và ông Trần Văn B được Văn phòng C1, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 đối với thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

1.2. Giao cho bà Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị C, Đoàn Thị K được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên thửa đất số 63, tờ bản đồ 20 xã P, huyện N, tỉnh Đồng

Nai: bao gồm căn nhà mái thái; mái hiên trước, sau; tường rào và cổng nhà mới; kho bên hông; hàng rào lưới b40; Nhà gạch nhỏ cạnh nhà ông N; kho; tường rào và cổng 1; tường rào 2 (kết cấu theo chứng thư số 1790/TĐG-CT ngày 21/5/2021).

Buộc bà Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị C, Đoàn Thị K phải thanh toán lại cho ông Trần Văn B và bà Võ Thị T2 số tiền 1.433.384.400 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu, ba trăm tám mươi tư nghìn bốn trăm đồng) là giá trị tài sản sản trên đất do phía bị đơn đã xây dựng và tôn tạo.

1.3 Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ: Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155530 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2016 cho ông Trần Văn B đối với thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị Đ, bà Đoàn Thị K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 11/6/2024, ông Nguyễn Cao T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn B nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 17/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Minh P1, bà Võ Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10602 quyền số 06-TVT/SCC-HĐGD ngày 19/10/2015 tại V; Yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn kiện sai đối tượng; yêu cầu áp dụng thời hiệu, tuyên đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết; buộc nguyên đơn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B.

Ngày 25/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai kháng nghị toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị rút toàn bộ kháng nghị.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- 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 nguyên đơn và bị đơn, 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.

- Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị: Kháng cáo của các đương sự và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thực hiện trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Xác định quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng, còn việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 1.716m² và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất chỉ là giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải là thiếu một quan hệ pháp luật độc lập “tranh chấp quyền sử dụng đất” như kháng nghị nêu. Trong thông báo thụ lý ban đầu (số 37 ngày 11/02/2020 – BL 28) xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là không chính xác và các thông báo thụ lý nêu ông N yêu cầu ông B trả 400m² đất là không chính xác, bởi ông N đã có đơn khởi kiện bổ sung. Xét thấy vi phạm này không nghiêm trọng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Về thời hiệu khởi kiện: Kháng cáo và kháng nghị cho rằng ngày 19/10/2015 ký hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 02/11/2019 ông N khởi kiện ra tòa yêu cầu hủy hợp đồng là đã hết thời hiệu. Do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do giả tạo che dấu hợp đồng tặng cho có điều kiện, và bị đơn vi phạm cả điều kiện của hợp đồng tặng cho. Vì vậy nếu áp dụng khoản 3 Điều 132 BLDS năm 2015: “Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 124 (vô hiệu do giả tạo) thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”. Nếu tính từ ngày quyền, lợi ích hợp pháp của ông N bị xâm phạm là tháng 7/2019, đến tháng 11/2019 ông N khởi kiện thì vẫn còn trong thời hạn 03 năm theo quy định tại Điều 429 BLDS năm 2015. Vì vậy, cả kháng cáo và kháng nghị đều cho rằng hết thời hiệu khởi kiện là không chính xác.

- Về thu thập chứng cứ: Cấp sơ thẩm chưa thu thập 2 vấn đề sau đây:

+ Một là: Chưa làm rõ có việc vào năm 2007 ông Nhĩ L di chúc tại UBND xã P để lại toàn bộ thửa đất 63, tờ bản đồ 20, diện tích 1.716m² cho ông B hay không? Điều này làm cơ sở xác định ý thức ông N cho ông B một phần (100m²) hay cho toàn bộ thửa đất (1.716m²).

+ Hai là: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhằm mục đích che dấu hợp đồng tặng cho có điều kiện. Vì vậy, để có cơ sở xem xét yêu cầu khởi kiện của ông N thì cần thu thập chứng cứ làm rõ ông B có vi phạm điều kiện đã cam kết với ông N hay không. Điều này Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập bổ sung đầy đủ những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể: Văn bản số 267/UBND ngày 30/10/2024 của UBND xã P trả lời về vấn đề di chúc; Biên bản xác minh ngày 13/3/2025, bà Nguyễn Thị Lan P2 là người địa phương biết về quá trình chăm sóc, phụng dưỡng ông N.

Vì vậy, về thủ tục tố tụng xác định Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục, bổ sung đầy đủ.

- Về đường lối: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 1.716m² giữa ông N với ông B là giả tạo, bởi vì thực tế không có việc ông N chuyển nhượng diện tích 1.716m², ông B cũng thừa nhận không có giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông N, không có việc ông N giao cho ông B toàn bộ diện tích đất 1.716m². Ngay cả sau khi sang tên cho ông B, thì bản chính giấy CNQSDĐ đứng tên ông B cũng do ông N cất

giữ. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhằm mục đích che dấu hợp đồng tặng cho có điều kiện. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu, còn giao dịch tặng cho có điều kiện vẫn có hiệu lực theo Điều 120, 124 BLDS năm 2015. Điều kiện này hai bên khai thống nhất là chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập thành văn bản. Theo ông N khai: ông Nhĩ chỉ cho ông B 100m² đất trồng cây lâu năm để xây nhà thờ tổ với điều kiện là sau khi ông B xây nhà thờ tổ xong, ông B sẽ đón ông N vào ở trong căn nhà mới xây và nuôi dưỡng, chăm sóc ông N đến hết cuộc đời. Còn theo ông B khai ông N cho ông B toàn bộ diện tích 1.716m² thửa 63, tờ bản đồ 20 với điều kiện ông B phải nuôi dưỡng, chăm sóc ông N đến hết cuộc đời. Ông Vi H là người hàng xóm chứng kiến việc ông N cho đất ông B cũng khai rằng “ông N nói cho cháu là ông B phân đất trên giấy, ông H hỏi ông Nhĩ S không cho con mà lại cho cháu thì ông N nói nó (tức ông B) lo cho ông” (Bản tự khai ngày 26/02/2020).

Ngày 24/10/2019 ông N khiếu nại ra UBND xã P; sau đó ngày 28/11/2019 ông N khởi kiện ra Tòa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với lý do ông B vi phạm điều kiện mà hai bên đã thỏa thuận. Ông N cho rằng tháng 7/2019 ông B xây xong nhà thờ tổ thì ông B không ở trong căn nhà này mà ở chỗ khác (ở ngoài ruộng), để cho vợ con ông B tới ở, khi ông N đem đồ qua để ở thì bị vợ ông B chửi, đuổi ông N ra ngoài; bản thân ông B không tới lui, chăm sóc ông N như đã cam kết. Xét thấy, lời khai của ông N không được ông B và vợ ông B (bà T2) thừa nhận. Bà T2 khai ông B đã chăm sóc ông N từ năm 2004 cho đến năm 2019, sau khi xây nhà thờ tổ xong vẫn để dành cho ông N một phòng để ông N ở chứ không có việc chửi, đuổi ông N ra khỏi nhà.

Theo Biên bản xác minh ngày 13/3/2025, bà Nguyễn Thị Lan P2, sinh năm 1981, địa chỉ ấp B, xã P cung cấp thông tin: *Từ năm 2015 đến năm 2019, ông Đoàn Văn N không có chung sống với vợ chồng ông Trần Văn B, tôi có biết và thấy ông B có mang cơm lên cho ông N. Từ khi xây nhà mới thì ông N chưa hề chung sống ở nhà mới do ông B xây dựng. Theo tôi thấy thì bà Võ Thị T2 có xảy ra mâu thuẫn, lời qua tiếng lại với ông N, lý do mâu thuẫn tôi không biết rõ. Ông B và bà T2 cũng không còn chung sống với nhau nữa. Khi ông N ốm đau thì tôi thấy có ông tên T6 ở gần có qua lại, chăm sóc, không thấy ông B, bà T2 chăm sóc, phụng dưỡng. Khi ông N mất, bà T2 là người tổ chức đám tang.*

Xét thấy, lời khai của bà P2 cư trú cùng ấp B (gần nhà đất đang tranh chấp) là phù hợp với lời khai của ông N khi còn sống, chứng tỏ ông B không thực hiện đúng điều kiện nuôi dưỡng, chăm sóc ông N đến hết cuộc đời mà hai bên đã thỏa thuận miệng trước khi ký hợp đồng tặng cho. Vì vậy, ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 120, 124 BLDS năm 2015; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng.

- Xét kháng cáo của ông B, bà T8, anh T3 cho rằng hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị bác yêu cầu nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

- Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Nhơn Trạch có một phần nội dung không có căn cứ, một phần có căn cứ nhưng đã được Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung khắc phục đầy đủ nên cần rút toàn bộ kháng nghị.

Đề nghị HĐXX:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị (do tại phiên tòa phúc thẩm, KSV rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 404/QĐ-VKS-DS ngày 25/6/2024 của Viện trưởng VKSND huyện Nhơn Trạch).

- Áp dụng khoản 1, điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà T2, anh T3.

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 tố tụng:

- Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn (được ủy quyền kháng cáo) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Minh T3, bà Võ Thị T2 thực hiện trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thực hiện trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút toàn bộ kháng nghị nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch.

- Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 19/10/2015, ông Đoàn Văn N với ông Trần Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng số 10602, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 để chuyển nhượng trọn thửa đất số 63, tờ bản đồ 20 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Theo ông N thì ông chỉ cho ông B 100m² đất với điều kiện ông B phải chăm sóc, nuôi dưỡng ông N, việc ký hợp đồng tặng cho cả thửa đất là không đúng với ý chí, nguyện vọng và bị ông B lừa dối. Năm 2018 ông B bắt đầu xây nhà thờ tổ, đến tháng 7/2019 thì xây nhà xong, khi ông Nhĩ D đồ đến ở thì bị vợ ông B chửi mắng và đuổi ra khỏi nhà. Ngày 14/10/2019 ông N gửi đơn khiếu nại ra UBND xã đòi ông B trả lại đất nhưng hòa giải không thành. Ngày 28/11/2019 ông N khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa ông N và ông B. Trong quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để hợp thức hóa hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 132 BLDS năm 2015 thì: “*Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 124 (vô hiệu do giả tạo) thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế*”. Ngoài ra, nếu tính từ ngày quyền, lợi ích hợp pháp của ông N bị xâm phạm là tháng 7/2019, đến tháng 11/2019 ông N khởi kiện thì vẫn còn trong thời hạn 03 năm theo quy định tại Điều 429 BLDS năm 2015.

Từ những viện dẫn nêu trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của ông Trần Văn B để đình chỉ giải quyết vụ án là phù hợp.

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

[3] Nội dung vụ án.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn N:

[3.1.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng số 10602, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 tại Văn phòng C1 giữa ông Đoàn Văn N với ông Trần Văn B:

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.716m² thuộc thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai giữa ông Đoàn Văn N và ông Trần Văn B đã được công chứng tại Phòng C3 theo số công chứng số 10602, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 là đã thực hiện đúng trình tự thủ tục. Các bên đã hoàn thành thủ tục và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B.

- Xét về mặt nội dung của hợp đồng:

Tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn cho rằng khoảng đầu tháng 10/2015, ông N có cho ông B 100m² đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 20 xã P để ông B xây nhà thờ tổ rồi đón ông Nhĩ qua ở cùng. Đến khoảng 19 giờ 00 phút ngày 19/10/2015 ông B, ông Vi H cùng với một người của Văn phòng C1 đến nhà ông N để làm hợp đồng tặng cho. Thời điểm này người bên phòng C3 nói với ông N là ký hợp đồng tặng cho sẽ phải đóng thuế nhiều, còn nếu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ đóng thuế ít hơn. Do không hiểu về các quy định pháp luật, nên ông N nói với ông B là “*Tao chỉ cho mày 100m² để làm nhà thờ chứ tao không bán đất*”. Khi đó ông B nói với ông N là “*Cậu cứ yên tâm mọi chi phí sẽ do cháu lo hết*”. Sau khi đại diện văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì đưa cho ông Nhĩ ký, do ông N già cả nên cũng không đọc lại hợp đồng, mặt khác ông N cũng tin tưởng ông B nên ông N mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Tháng 07/2019 khi ông B xây nhà xong, ông B không cho ông N vào ở nên ông N mới biết là bị ông B lừa dối nên đến ngày 26/11/2019 ông N làm đơn khởi kiện ông B.

Phía bị đơn cho rằng do có quan hệ nuôi dưỡng nên ông N và ông B có nhiều lần trao đổi về việc ông N sẽ tặng cho ông B toàn bộ phần đất diện tích 1.716m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai để ông B xây nhà thờ tổ bên ngoại và để cho ông N ở đến hết đời. Năm 2015 ông N quyết định tặng cho ông B toàn bộ thửa đất trên nhưng sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng để chuyển giao đất triệt để. Ông N hoàn toàn biết rõ hành vi của mình đã cân nhắc nhiều lần và bắt buộc phải biết hậu quả của việc chuyển nhượng thửa đất trên. Ông N quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích nêu trên cho ông B và ông B cũng đồng ý. Lý do chuyển nhượng đi cho dứt khoát, còn tặng cho thì mấy người con của ông N sẽ ganh tị. Nên 02 bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10602, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 do Văn phòng C1 công chứng. Ông N thuê dịch vụ đi đăng bộ sang tên phần đất nêu trên cho ông B và đã sang tên xong, tuy nhiên ông Nhĩ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa giao lại cho ông B. Ông xác định hiện nay ông B chưa giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông N, lý do là vì: Do ông N chưa giao bản chính giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông B và giữa hai bên có quan hệ nuôi dưỡng nên hai bên cũng chưa ai có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B cũng khẳng định hai bên không thỏa thuận mua bán đất mà ông Nhĩ T9 cho ông B toàn bộ tích đất 1.716m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, còn ông B có trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng ông N cho đến hết đời.

Như vậy, giữa ông N và ông B đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.716m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai ngày 19/10/2015, được Văn phòng C1, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, thực tế hợp đồng này không đúng ý chí của các bên, giữa ông N và ông B không thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để che giấu giao dịch khác, đó là giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn N và ông Trần Văn B bị vô hiệu theo Điều 120, 124 BLDS năm 2015.

Xét về giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất: Phía nguyên đơn cho rằng chỉ tặng cho 100m² đất để ông B xây nhà thờ họ và đón ông N về ở cùng chứ không phải tặng cho toàn bộ diện tích đất. Phía bị đơn xác định do hai bên có quan hệ nuôi dưỡng nên ông Nhĩ T9 cho ông B toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Tại Biên bản hòa giải ngày 24/10/2019 tại UBND xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, ông Trần Văn B khai nhận *“khi ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đoàn Văn N sang tên tôi thì tôi không có trả cho ông N bất kỳ khoản tiền nào, tôi hứa sẽ nuôi ông N cho đến hết cuộc đời”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B cũng thừa nhận ông Nhĩ tặng cho quyền sử dụng đất thì ông B phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng ông B đến hết đời.

Qua phần trình bày của các đương sự nêu trên, có căn cứ xác định ông Nhĩ tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông B với điều kiện ông B phải chăm sóc, phụng dưỡng ông N đến hết cuộc đời.

Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2015 và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155530 ngày 09/11/2016 cho ông Trần Văn B thì ông Đoàn Văn N vẫn là người cất giữ giấy chứng nhận. Đến năm 2019, ông B xây dựng nhà. Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2528/2020 ngày 21/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N2 thì căn nhà do ông B xây dựng có diện tích 293,6m² và ông B thực tế đang quản lý, sử dụng 480,3m² đất được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 7, 1). Còn một phần diện tích đất 49,5m² giáp đường đất ông B không sử dụng, diện tích đất còn lại 1.186,2m² vẫn do ông N quản lý, sử dụng. Giữa đất do ông B và ông N sử dụng đã được phân định ranh giới bằng hàng rào rõ ràng. Do đó, có căn cứ xác định ý chí của ông Đoàn Văn N không phải tặng cho toàn bộ diện tích đất 1.716m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Văn B.

Ngày 24/10/2019, ông N khiếu nại ra UBND xã P, đến ngày 28/11/2019 ông N khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch yêu cầu hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất với lý do ông B lừa dối và vi phạm điều kiện mà hai bên đã thỏa thuận. Ông N cho rằng tháng 7/2019 ông B xây xong nhà thờ tổ thì ông B không ở trong căn nhà này mà ở chỗ khác (ở ngoài ruộng), để cho vợ con ông B tới ở, khi ông N đem đồ qua để ở thì bị vợ ông B chửi, đuổi ông N ra ngoài; bản thân ông B không tới lui, chăm sóc ông N như đã cam kết. Còn ông B, bà T2 xác định đã chăm sóc ông N từ năm 2004 cho đến năm 2019, sau khi xây nhà thờ tổ xong vẫn để dành cho ông N một phòng để ông N ở chứ không có việc chửi, đuổi ông N ra khỏi nhà. Ngoài ra, ông B còn cho rằng khoảng năm 2007 ông N cùng với ông B ra UBND xã P lập di chúc chuyển giao toàn bộ 1.716m² thuộc thửa đất nêu trên cho ông B để làm nhà thờ họ Đoàn sau này, không cho bán, di chúc hiện nay ông Nhĩ giữ.

Qua hồ sơ thể hiện, trước đây ông Nhĩ sống neo đơn và trên thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai chỉ có căn nhà của ông N, đến khoảng năm 2018 ông B mới xây căn nhà mái thái trên thửa đất này, ông B thực tế cũng không thường xuyên ở cạnh mà chỉ có bà T2 và anh T3 ở trong căn nhà mới xây.

Để có căn cứ giải quyết vụ án một cách khách quan, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tiến hành xác minh tại địa phương các nội dung trên. Theo văn bản số 267/UBND ngày 30/10/2024 của UBND xã P thì UBND xã không tìm thấy hồ sơ lưu có liên quan đến việc ông Đoàn Văn N lập di chúc chuyển giao toàn bộ diện tích đất 1.716m² thuộc thửa đất 63, tờ bản đồ địa chính số 20 xã P cho ông Trần Văn B. Theo Biên bản xác minh ngày 13/3/2025, bà Nguyễn Thị Lan P2, sinh năm 1981, địa chỉ ấp B, xã P cung cấp thông tin: *“Từ năm 2015 đến năm 2019, ông Đoàn Văn N không chung sống với vợ chồng ông Trần Văn B, tôi có biết và thấy ông B có mang cơm lên cho ông N. Từ khi xây nhà mới thì ông N chưa hề chung sống ở nhà mới do ông B xây dựng. Theo tôi thấy thì bà Võ Thị T2 có xảy ra mâu thuẫn, lời qua tiếng lại với ông N, lý do mâu thuẫn tôi không biết rõ. Ông B và bà T2 cũng không còn chung sống với nhau nữa. Khi ông N ốm đau thì tôi thấy có ông tên T6 ở gần có qua lại, chăm sóc, không thấy ông B, bà T2 chăm sóc, phụng dưỡng. Khi ông N mất, bà T2 là người tổ chức đám tang”*.

Xét thấy, lời khai của bà P2 cư trú cùng ấp B (gần nhà đất đang tranh chấp) là phù hợp với lời khai của ông N khi còn sống, chứng tỏ ông B không thực hiện đúng điều kiện nuôi dưỡng, chăm sóc ông N đến hết cuộc đời mà hai bên đã thỏa thuận miệng trước khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông Đoàn Văn N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 120, 124 BLDS năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn N (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị Đ, bà Đoàn Thị K) là có cơ sở.

Tại phiên tòa, phía bị đơn cho rằng số hợp đồng hai bên ký kết công chứng là số 10602 chứ không phải số 10648 như phía nguyên đơn đã khởi kiện, do đó yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện do không đúng số hợp đồng. Xét thấy, tại Biên bản công khai chứng cứ, cả hai bên đã xác định số hợp đồng hai bên ký kết là 10602, phía nguyên đơn cũng yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 10602. Phía nguyên đơn xác định do ông N đã già, mắt kém nên nhìn nhầm số của hợp đồng, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông N xác định do nhầm lẫn khi đánh máy. Các bên cũng xác định ngày 19/10/2015 ông N và ông B chỉ ký

với nhau duy nhất hợp đồng số 10602, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là chữ của ông N và ông B, nội dung và đối tượng của hợp đồng là chuyển nhượng diện tích đất 1.716m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, mặc dù có sai sót, nhầm lẫn về số hợp đồng công chứng nhưng người ký, nội dung, đối tượng và ngày tháng ký của hợp đồng đang bị tranh chấp không bị sai lệch. Tại phiên họp công khai chứng cứ các đương sự đã được Toà án công bố các tài liệu chứng cứ trong vụ án và không ai có ý kiến hay yêu cầu gì mà điều xác định số hợp đồng đã ký kết giữa hai bên là 10602, do đó cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[3.1.2]. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà các đương sự xác định không tranh chấp tài sản trên đất, bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố. Về hậu quả pháp lý, các bên xác định trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Khi hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do các bên xác định chưa giao nhận số tiền 200.000.000 đồng như đã thoả thuận trong hợp đồng nên cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn 200.000.000 đồng là phù hợp.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2015, năm 2019, ông Trần Văn B đã xây nhà mái T5 và quản lý một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2528/2020 ngày 21/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N2 đã được các bên đương sự chỉ dẫn thì căn nhà do ông B xây dựng có diện tích 293,6m² và ông B thực tế đang quản lý, sử dụng 480,3m² đất được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 7, 1). Còn một phần diện tích đất 49,5m² giáp đường đất ông B không sử dụng, diện tích đất còn lại 1.186,2m² vẫn do ông N quản lý, sử dụng. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10602, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 đối với thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai vô hiệu nên ông Trần Văn B, bà bà Võ Thị T2, anh Trần Minh T3 là những người sống trên đất phải trả lại cho nguyên đơn (bà Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị K và bà Đoàn Thị C là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng. Cấp sơ thẩm chưa tuyên phần này là có thiếu sót, cần sửa cách tuyên để giải quyết triệt để vụ án.

Về tài sản trên diện tích đất 480,3m² được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 7, 1) do bị đơn quản lý: Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2528/2020 ngày 21/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N2 và Chứng thư Thẩm định giá số 1790/TĐG-CT ngày 21/5/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì tài sản trên đất do ông Trần Văn B, bà Võ Thị T2, anh Trần Minh T3 quản lý gồm:

+ 01 căn nhà ở diện tích 293,6m² có kết cấu: móng cột bê tông cốt thép (BTCT); Cột bê tông cốt thép, phía trước ốp gạch men; tường xây gạch 10, 20 (cm), sơn nước; nền gạch men 60x60 (cm); chân tường ốp gạch men cao 1,5m; trần thạch cao; cửa chính, cửa phòng gỗ; cửa sổ khung sắt kính; cửa hông nhà nhôm kính; xà

gỗ sắt, mái ngói; kệ bếp, tủ treo bằng gỗ, mặt bếp ốp đá granit; nền, tường nhà vệ sinh ốp gạch men, cửa nhôm, lavabo, xí bệt.

+ Mái hiên phía trước, phía sau diện tích 138m² có kết cấu: Cột sắt hộp + cột sắt tròn; một phần mái hiên dựa vào cột nhà ở; nền gạch men; xà gỗ sắt, mái tôn.

+ Tường rào, cổng dài 26,3m, kết cấu: Cột cổng bê tông cốt thép, kích thước 50x50 (cm); mái cổng đổ bê tông cốt thép, lợp ngói; cột ốp gạch giả đá; cánh cổng khung thép hình (02 cánh), kích thước 1,3x2,6 (m); tường xây gạch lửng dày 20cm, cao 70cm, phía trên khung thép hình cao 1,8m, dài 12m.

+ Kho bên hông có diện tích 24,4m² có kết cấu: Cột xây gạch, một phần dựa vào nhà ở chính; tường xây gạch dày 10cm, sơn nước; nền gạch men; xà gỗ sắt, mái tôn.

+ Hàng rào lưới B40 chiều ngang 30,3m có kết cấu: Cột sắt tròn; giằng sắt hộp, ốp lưới B40 cao khoảng 1,8m.

Về tài sản trên diện tích đất 1.186,2m² do ông N quản lý, sử dụng gồm có:

+ Nhà gỗ diện tích 114m² có kết cấu: Cột gỗ + cột xây gạch+ Nhà gạch có diện tích 68,2m², kết cấu: Móng, cột gạch; tường xây gạch dày 10cm, tô xi măng; nền gạch men; trần thạch cao, khung nổi; cửa kéo nhôm kính; cửa phía sau sắt kéo; xà gỗ gỗ, mái tôn.

+ Nhà gạch diện tích 68,2m² có kết cấu: Móng, cột gạch; tường xây gạch 10cm, tô xi măng; nền gạch men; trần thạch cao, khung nổi; cửa kéo nhôm kính; cửa phía sau sắt kéo; xà gỗ gỗ, mái tôn.

+ Nhà kho diện tích 34,2m² kết cấu: Cột gỗ; nền đất; xà gỗ sắt, mái tôn; vách lưới B40, ốp tôn; toilet 1,5x2,2m; xây gạch, nền xi măng, xà gỗ gỗ mái tôn, cửa nhôm kính.

+ T10 rào 1 + cổng dài 39,8m, kết cấu: Trụ cổng xây gạch 50x50 (cm); cánh cổng khung thép hình dài 3,6m, cổng khung lưới B40; hàng rào trụ bê tông cốt thép đúc sẵn 15x15cm; tường xây gạch lửng tô xi măng cao khoảng 0,5cm; phía trên lưới B40.

+ Tường rào 2 dài 42m, kết cấu: Trụ bê tông cốt thép 20x20 (cm), cao khoảng 2,3m; tường xây gạch lửng, tô xi măng cao khoảng 0,5m, trên lưới B40.

Phía nguyên đơn xác định tài sản trên đất ngoài căn nhà thờ gỗ là nhà mà ông N từng ở trước đây thì phần nhà mới xây dựng và sửa chữa cải tạo lại và phần hàng rào là do nhà ông B xây dựng sau này, tiền xây dựng là do ông N bỏ ra nhưng phía nguyên đơn xác định không tranh chấp mà đồng ý trả giá trị tài sản trên đất cho ông B ngoại trừ căn nhà gỗ cũ của ông N. Giá trị các tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá số 1790/TĐG-CT ngày 21/5/2021 của Công ty cổ phần T12 cung cấp bao gồm: Căn nhà mái Thái trị giá 1.109.808.000 đồng; mái hiên trước, sau trị giá 99.360.000 đồng; tường rào và cổng nhà mới 47.340.000 đồng; kho bên hông trị giá 21.960.000 đồng; hàng rào lưới B40 trị giá 3.878.400 đồng; nhà gạch nhỏ cạnh nhà ông N 114.576.000 đồng; kho 8.208.000 đồng; tường rào và cổng 1 trị giá 13.134.000 đồng; tường rào 2 trị giá 15.120.000 đồng. Tổng cộng giá trị tài sản trên đất do phía

bị đơn xây dựng là 1.433.384.400 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 1790/TĐG-CT ngày 21/5/2021 của Công ty cổ phần T12 cao nhưng không yêu cầu thẩm định lại nên căn cứ vào chứng thư thẩm định giá để giải quyết vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm, phía nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất mà đồng ý nhận toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: căn nhà mái thái; mái hiên trước, sau; tường rào và cổng nhà mới; kho bên hông; hàng rào lưới b40; Nhà gạch nhỏ cạnh nhà ông N; kho; tường rào và cổng 1; tường rào 2 và thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản bằng tiền theo giá chứng thư thẩm định để bị đơn di dời và bàn giao lại công trình trên đất cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn, điều này cũng có lợi cho phía bị đơn nên có cơ sở.

Đối với cây cối trong vườn các đương sự không tranh chấp không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[4] Mặc dù phía nguyên đơn thừa nhận có tặng cho ông B diện tích đất 100m² để ông B xây nhà thờ họ và cho ông N vào ở chăm sóc ông N khi về già. Tuy nhiên, phía bị đơn không đồng ý và cho rằng ông N cho ông B toàn bộ diện tích đất thừa 63 tờ bản đồ 20 xã P chứ không phải chỉ 100m² và cũng không có yêu cầu phản tố gì đối với việc nguyên đơn thừa nhận cho bị đơn diện tích đất 100m². Ngoài ra, như nhận định ở trên, việc tặng cho quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bị đơn là hợp đồng có điều kiện và bị đơn đã không đáp ứng điều kiện chăm sóc nguyên đơn đến hết cuộc đời nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Đối với ý kiến của phía bị đơn đề nghị Toà án công nhận cho ông B, bà T2 được thừa kế toàn bộ tài sản do ông N để lại. Nhưng phía bị đơn cũng xác định đây là ý kiến của bị đơn trong vụ án này, phía bị đơn không khởi kiện phản tố cũng chưa yêu cầu khởi kiện tranh chấp thừa kế trong vụ án này do đó cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Đối với yêu cầu buộc phía nguyên đơn giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang chiếm giữ, do hợp đồng chuyển nhượng của các bên vô hiệu nên xét không cần thiết phải buộc phía nguyên đơn giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

Đối với yêu cầu buộc ông Trần Công T11 phải di dời khỏi nhà ông Đoàn Văn N, qua xác minh tại địa phương ông T11 trước đây có hộ khẩu tại nhà ông N nhưng hiện không thường xuyên cư trú trong nhà ông N. Bản thân ông T11 cũng đã nộp cho Toà án bản tự khai xác định chỉ đến thấp nhang cho ông N chứ không có quyền lợi, nghĩa vụ hay tranh chấp gì trong vụ án này. Phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu gì nên cấp sơ thẩm không cần thiết đưa ông T11 vào tham gia tố tụng hay phải buộc ông T11 phải di dời là phù hợp.

[5] Cấp sơ thẩm kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ): Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155530 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 09/11/2016 cho ông Trần Văn B đối với thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; bà Đoàn Thị C, Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn N được quyền liên hệ

với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn B phải chịu tiền chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 72.974.846 đồng. Do trước đây phía nguyên đơn ông Đoàn Văn N đã nộp xong tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc ông Trần Văn B trả lại cho phía nguyên đơn là phù hợp.

[7] Về án phí: Ông Trần Văn B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Do Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đoàn Thị C, Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị Kim tự N1 trả tiền giá trị tài sản trên đất của vợ chồng ông B, bà T2 theo giá chứng thư thẩm định giá và nhận toàn bộ tài sản nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Đối với bà Đoàn Thị C và bà Đoàn Thị Kim D1 đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí cho hai bà. Riêng bà Đoàn Thị Đ phải chịu án phí tương đương với phần của mình. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bà Đoàn Thị Đ phải chịu 23.111.792 đồng và miễn tiền án phí DSST cho bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị K là phù hợp.

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Trần Văn B, bà Võ Thị T2, anh Trần Minh T3 không phải chịu án phí DSPT.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào Điều 289; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn B, bà Võ Thị T2, anh Trần Minh T3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DSST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định Kháng nghị số 404/QĐ-VKS-DS ngày 25/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2/ Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 120, 124, 127, 131, 132, 500, 501, 502, 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn N do bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị Đ, bà Đoàn Thị K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Trần Văn B.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn N và ông Trần Văn B được Văn phòng C1, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 đối với thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Văn B, bà Võ Thị T2, anh Trần Minh T3 phải giao trả lại cho ông Đoàn Văn N do bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị Đ, bà Đoàn Thị K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng diện tích đất 480,3m² được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 7, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2528/2020 ngày 21/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N2.

1.3. Giao cho ông Đoàn Văn N do bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị Đ, bà Đoàn Thị K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản trên thửa đất số 63, tờ bản đồ 20 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

+ 01 căn nhà ở diện tích 293,6m² có kết cấu: móng cột bê tông cốt thép (BTCT); Cột bê tông cốt thép, phía trước ốp gạch men; tường xây gạch 10, 20 (cm), sơn nước; nền gạch men 60x60 (cm); chân tường ốp gạch men cao 1,5m; trần thạch cao; cửa chính, cửa phòng gỗ; cửa sổ khung sắt kính; cửa hông nhà nhôm kính; xà gỗ sắt, mái ngói; kệ bếp, tủ treo bằng gỗ, mặt bếp ốp đá granit; nền, tường nhà vệ sinh ốp gạch men, cửa nhôm, lavabo, xí bệt.

+ Mái hiên phía trước, phía sau diện tích 138m² có kết cấu: Cột sắt hộp + cột sắt tròn; một phần mái hiên dựa vào cột nhà ở; nền gạch men; xà gỗ sắt, mái tôn.

+ Tường rào, cổng dài 26,3m, kết cấu: Cột cổng bê tông cốt thép, kích thước 50x50 (cm); mái cổng đổ bê tông cốt thép, lợp ngói; cột ốp gạch giả đá; cánh cổng khung thép hình (02 cánh), kích thước 1,3x2,6 (m); tường xây gạch lững dày 20cm, cao 70cm, phía trên khung thép hình cao 1,8m, dài 12m.

+ Kho bên hông có diện tích 24,4m² có kết cấu: Cột xây gạch, một phần dựa vào nhà ở chính; tường xây gạch dày 10cm, sơn nước; nền gạch men; xà gỗ sắt, mái tôn.

+ Hàng rào lưới B40 chiều ngang 30,3m có kết cấu: Cột sắt tròn; giằng sắt hộp, ốp lưới B40 cao khoảng 1,8m.

+ Nhà gạch diện tích 68,2m² có kết cấu: Móng, cột gạch; tường xây gạch 10cm, tô xi măng; nền gạch men; trần thạch cao, khung nổi; cửa kéo nhôm kính; cửa phía sau sắt kéo; xà gỗ gỗ, mái tôn.

+ Nhà kho diện tích 34,2m² kết cấu: Cột gỗ; nền đất; xà gỗ sắt, mái tôn; vách lưới B40, ốp tôn; toilet 1,5x2,2m; xây gạch, nền xi măng, xà gỗ gỗ mái tôn, cửa nhôm kính.

+ T10 rào 1 + cổng dài 39,8m, kết cấu: Trụ cổng xây gạch 50x50 (cm); cánh cổng khung thép hình dài 3,6m, cổng khung lưới B40; hàng rào trụ bê tông cốt thép đúc sẵn 15x15cm; tường xây gạch lững tô xi măng cao khoảng 0,5m; phía trên lưới B40.

+ Tường rào 2 dài 42m, kết cấu: Trụ bê tông cốt thép 20x20 (cm), cao khoảng 2,3m; tường xây gạch lững, tô xi măng cao khoảng 0,5m, trên lưới B40.

(Đặc điểm và hiện trạng các tài sản trên đất đã được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 1790/TĐG-CT ngày 21/5/2021 của Công ty cổ phần T12).

1.4. Buộc bà Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị C, Đoàn Thị K phải thanh toán cho ông Trần Văn B và bà Võ Thị T2 số tiền 1.433.384.400 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu, ba trăm tám mươi tư nghìn bốn trăm đồng) là giá trị tài sản sản trên đất do phía bị đơn đã xây dựng và tôn tạo.

2. Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ: Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 155530 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2016 cho ông Trần Văn B đối với thửa 63, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị Đ, bà Đoàn Thị K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn B phải trả cho bà Đoàn Thị Đ, bà Đoàn Thị K, bà Đoàn Thị C là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chi phí tố tụng là 72.974.846 đồng (bảy mươi hai triệu chín trăm bảy mươi tư nghìn tám trăm bốn mươi sáu đồng).

4. Về án phí: Ông Trần Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí DSST;

Bà Đoàn Thị Đ phải chịu 23.111.792 đồng án phí DSST. Miễn án phí DSST cho bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị Kim .

Ông Trần Văn B, bà Võ Thị T2, anh Trần Minh T3 không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả cho ông Trần Văn B, bà Võ Thị T2, anh Trần Minh T3 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp theo Biên lai thu số 0017958 ngày 17/6/2024; 0017959 ngày 17/6/2024; 0017957 ngày 17/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;

- VKSND T. Đồng Nai;

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

- *TAND huyện Nhơn Trạch;*
- *VKSND huyện Nhơn Trạch;*
- *Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Nguyễn Đình Trung