

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH L**

Bản án số: 61/2022/DS-PT

Ngày: 25-5-2022

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

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

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Ông Huỳnh Châu Thạch

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Đức

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 59/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 21/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2022/QĐ-PT ngày 06/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 133/2022/QĐ-PT ngày 19/5/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Xuân B, sinh năm: 1959; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, có mặt.

- Bị đơn: Anh Trần Xuân Đ, sinh năm: 1990; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Cù Thị Ngọc H, sinh năm: 1990; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Cù Thị Ngọc H: Ông Dương Mạnh C, sinh năm: 1978; địa chỉ: đường Đ, phường H, thành phố H, tỉnh Q. Luật sư của Văn phòng Luật sư H - Đoàn Luật sư tỉnh Q, vắng mặt.

2/ Anh Ngô Minh Đ, sinh năm: 1990; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

3/ Chị Trần Thị Ánh H2, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

4/ Chị Trần Thị Thanh H1, sinh năm: 1982; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

5/ Vợ chồng ông Trần Trọng L, sinh năm: 1974, bà Lê Thị D, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, ông L vắng mặt, bà D có mặt.

6/ Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, có mặt.

7/ Vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, sinh năm: 1958, bà Lê Thị C, sinh năm 1959; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, ông T1 có mặt, bà C vắng mặt.

8/ Chị Trịnh Thị Minh T2, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

9/ Bà Lê Thị T3, sinh năm: 1960; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

10/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

11/ Anh Trần Duy L, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

12/ Chị Trần Thị Châu L1, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt.

13/ Văn phòng công chứng Ngô Văn T4. Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn T4; là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

14/ Văn phòng công chứng Trần Đức K. Địa chỉ: số 671, Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đức K, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

15/ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Hoàng Sỹ B1, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).
- Ông Nguyễn Minh A, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2021), vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Cù Thị Ngọc H - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/7/2019, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Trần Xuân B thì:

Năm 1986, ông và vợ là bà Đào Thị V được Nông trường P cấp cho lô đất trong đó có thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283C xã Đ, huyện L với diện tích là 7.101m<sup>2</sup>. Ngày 19/12/1990 bà V chết. Ngày 19/4/1995, ông được cấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861.

Ngày 29/6/1996, ông chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 75 cho vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C với diện tích đất chuyển nhượng khoảng 480m<sup>2</sup>;

Ngày 07/8/1997, ông chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 75 cho ông Nguyễn Minh T với diện tích đất chuyển nhượng khoảng 600m<sup>2</sup>;

Ngày 20/02/1997, ông chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 225 cho vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D với diện tích đất chuyển nhượng khoảng 3.840m<sup>2</sup>;

Năm 2012, ông cho con là chị Trần Thị Ánh H2 diện tích đất 12m x 220m và chị Trần Thị Thanh H1 diện tích đất 12m x 110m thuộc một phần thửa đất số 225.

Toàn bộ đất ông chuyển nhượng, tặng cho nêu trên đều chưa hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vẫn đứng tên Trần Xuân B nên phần diện tích đất còn lại của các thửa đất số 75, 225 là thuộc quyền sử dụng của ông và các con là anh Trần Xuân Đ, chị Trần Thị Ánh H2 và chị Trần Thị Thanh H1.

Ngày 19/12/2017, con trai ông là anh Trần Xuân Đ lấy vợ, cần tiền xây nhà nên hỏi mượn ông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn Ngân hàng. Để tạo điều kiện thuận lợi cho anh Đ nên ông đã làm hợp đồng giả cách tặng cho toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ 283C xã Đ, huyện L cho anh Đ, hợp đồng đã được công chứng số 3433, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4. Phần diện tích đất tặng cho anh Đ bao gồm cả phần diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà C; ông L, bà D và ông T, cũng như bao gồm cả phần diện tích đất mà ông đã tặng cho chị H2 và chị H1 trước đó.

Sau khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được điều chỉnh sang tên cho anh Đ thì ngày 11/4/2019 anh Đ đã làm hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho chị Cù Thị Ngọc H, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng số 2585, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Đức K.

Việc anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người nhận chuyển nhượng đất cũng như ảnh hưởng đến quyền lợi của những người đã được ông tặng cho đất.

Do vậy, ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 ngày 19/12/2017, số công chứng 3433, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B với anh Trần Xuân Đ đối với diện tích 125m<sup>2</sup> đất ONT thuộc thửa đất số 75 và diện tích 6.976m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L, tỉnh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/4/2019 giữa anh Trần Xuân Đ với chị Cù Thị Ngọc H được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đức K, số công chứng 2585 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất nêu trên; tuyên hủy phần điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đứng tên ông Trần Xuân B đã được điều chỉnh sang tên anh Trần Xuân Đ theo hồ sơ 5695.CT01/18 và đã được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên chị Cù Thị Ngọc H theo hồ sơ 1211/CN01.

- Theo lời trình bày của ông Dương Đình N, người đại diện theo ủy quyền của chị Cù Thị Ngọc H, tại giai đoạn sơ thẩm, thì:

Dựa trên mối quan hệ quen biết nên anh Trần Xuân Đ đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Cù Thị Ngọc H. Anh Đ đã đưa chị H đến xem đất mà anh Đ muốn chuyển nhượng tại xã Đ, huyện L, tỉnh L. Đến ngày 11/4/2019, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Trần Đức K. Theo đó anh Đ đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích đất 6.429m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283C, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh L, hai thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861 ngày 19/4/1995. Đến ngày 22/4/2019, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861 đã được cập nhật tại trang IV về việc điều chỉnh đăng ký biến động sang tên cho chị H toàn bộ các thửa đất trên.

Khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên thì chị H đã giao đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận là 1.200.000.000đ. Chị H đã giao tiền thông qua hình thức chuyển khoản tại Vietcombank - Chi nhánh L theo số tài

khoản 0561000539544 đứng tên anh Trần Xuân Đ do anh Đức là chồng của chị H nộp tiền vào tài khoản ngày 10/4/2019.

Giữa anh Đ và chị H còn lập một giấy nhận tiền viết tay ngày 10/4/2019. Trên giấy nhận tiền anh Đ ghi rõ đã nhận số tiền 1.200.000.000đ. Trên giấy nhận tiền ngày 10/4/2019 có chữ ký của anh Đ và chị H.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với chị H là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh Đức, chị H đến tiếp quản đất và phát hiện có một số người đang lưu cư trên đất. Nay chị H và anh Đức thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết, tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Xuân Đ với chị Cù Thị Ngọc H đã được công chứng số 2585, quyền số 01TP/CC-số CC/HĐGD lập ngày 11/4/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Đức K đối với diện tích 6.429m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283C tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh L. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861 ngày 19/04/1995, đến ngày 22/4/2019 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861 đã được cập nhật tại trang IV về việc điều chỉnh đăng ký biến động sang tên chị Cù Thị Ngọc H.

Đồng thời, buộc ông B, chị H2 và chị H1 phải bàn giao cho chị H diện tích đất thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283C tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh L mà ông B, chị H2 và chị H1 đang quản lý, sử dụng.

Đối với phần diện tích đất vợ chồng ông T1, bà C; ông T và vợ chồng ông L, bà D đang sử dụng thì chị H thống nhất sau này sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền cho các bên phần diện tích đất tương ứng mà các bên đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp không có căn cứ để duy trì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Đ và chị H thì chị H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, buộc anh Trần Xuân Đ phải trả cho chị H số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng diện tích 6.429m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283C tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh L theo giá thị trường hiện nay.

- Theo lời trình bày của ông Dương Đình N, người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Minh Đ, tại giai đoạn sơ thẩm, thì: Anh Đức là chồng của chị H, thống nhất theo nội dung và yêu cầu của chị H như trên.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D thì: Ngày 20/02/1997, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông B diện tích đất chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 là 9m x dài 436m, diện tích khoảng 3.840m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L. Việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay với nhau, thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 02

lượng vàng 24k. Số vàng này vợ chồng ông, bà đã thanh toán hết cho ông B và đã nhận đất làm nhà ở, canh tác, sử dụng ổn định từ năm 1997 cho đến nay. Do tại thời điểm chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B đang thế chấp vay vốn Ngân hàng nên các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Năm 2017, ông B đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L cho anh Trần Xuân Đ, trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà ông B đã chuyển nhượng cho ông bà. Sau đó, anh Đ lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho chị Cù Thị Ngọc H, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông, bà.

Nay, vợ chồng ông, bà thống nhất theo yêu cầu của ông B về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 số 3433 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B và anh Trần Xuân Đ;

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 2585 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H;

Tuyên hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413841 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đứng tên anh Trần Xuân Đ theo hồ sơ số 5695.CT01/18 và hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động sang tên chị Cù Thị Ngọc H theo hồ sơ số 1211/CN01.

Vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông B theo giấy chuyển nhượng ngày 20/02/1997, theo kết quả đo đạc thực tế gồm: 280m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới, 1.512m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225; 637m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1503; 1.374m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L).

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C thì: Năm 1995, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông B diện tích đất chiều ngang giáp đường Quốc lộ 27; phía Nam giáp đường mòn và xóm; một bên giáp đất bà Minh Nguyên và một bên giáp đất ông T. Diện tích đất theo chiều ngang mặt đường là 12m x dài 40m thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L; hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất là 10 lượng vàng và 20.000.000đ. Hai bên viết giấy tay chuyển nhượng đất vào ngày 20/6/1996. Vợ chồng ông, bà đã thanh toán tiền và vàng cho ông B, chỉ còn nợ lại 5.000.000đ và đã nhận đất làm nhà ở, sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến nay. Mặc dù gia đình ông, bà đã nhiều lần đề nghị ông B hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà nhưng do Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ông B thế chấp vay vốn Ngân hàng nên chưa làm được. Năm 2019, vợ chồng ông, bà được

biết ông B đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho anh Trần Xuân Đ trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà. Sau đó, anh Đ lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho chị Cù Thị Ngọc H thì vợ chồng ông, bà đã trao đổi với ông B để tìm phương án giải quyết thì ông B xác định đã tranh chấp và khởi kiện.

Nay, vợ chồng ông, bà thống nhất với yêu cầu của ông B về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 số 3433 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B và anh Trần Xuân Đ.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 2585 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H.

Tuyên hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413841 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đứng tên anh Trần Xuân Đ theo hồ sơ số 5695.CT01/18 và hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động sang tên chị Cù Thị Ngọc H theo hồ sơ số 1211/CN01.

Vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông B theo giấy chuyển nhượng ngày 20/6/1996, theo kết quả đo đạc thực tế gồm: 433m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới; 94m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L).

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh T thì: Năm 1997, ông có nhận chuyển nhượng của ông B diện tích đất chiều ngang giáp đường Quốc lộ 27 là 12m x dài 50m thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L. Việc chuyển nhượng hai bên viết giấy tay ngày 07/8/1997, thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất là 10 lượng 05 chỉ vàng 24k. Ông đã thanh toán cho ông B được 10 cây vàng, còn lại 05 chỉ vàng 24k chưa thanh toán và đã nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1997 cho đến nay. Mặc dù, ông đã nhiều lần đề nghị ông B hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nhưng do Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ông B thế chấp vay vốn Ngân hàng nên chưa làm được. Năm 2017, ông B đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L cho anh Trần Xuân Đ trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà ông B đã chuyển nhượng cho ông. Năm 2019, anh Đ lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho chị Cù Thị Ngọc H.

Nay, ông thống nhất theo yêu cầu của ông B về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 số 3433 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B và anh Trần Xuân Đ;

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 2585 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H;

Tuyên hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413841 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đứng tên anh Trần Xuân Đ theo hồ sơ số 5695.CT01/18 và hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động sang tên chị Cù Thị Ngọc H theo hồ sơ số 1211/CN01.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông B theo giấy chuyển nhượng ngày 07/8/1997, theo kết quả đo đạc thực tế gồm: 434m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới và 115m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L).

- Theo lời trình bày của chị Trần Thị Ánh H2 thì: Năm 2010, để tạo điều kiện cho chị H2 lấy vốn làm ăn thì cha chị là ông B có tặng cho chị diện tích đất có chiều ngang là 12m x dài 220m, đất thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L. Do năm 1998, ông B thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng đến năm 2017 mới lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra nên ông B vẫn chưa hoàn tất thủ tục tặng cho chị quyền sử dụng đất này; còn phần diện tích đất thì từ khi được tặng cho chị đã nhận đất canh tác đến nay. Tuy nhiên, năm 2017 ông B đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L cho anh Trần Xuân Đ trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà ông B đã tặng cho chị, mục đích là để tạo điều kiện cho anh Đ có điều kiện vay vốn để làm ăn kinh tế nhưng việc ông B tặng cho đất anh Đ thì chị không được biết. Năm 2019, anh Đ lại tiếp tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất này cho chị Cù Thị Ngọc H gây ảnh hưởng đến quyền lợi của chị và những người có liên quan.

Do vậy chị thống nhất việc ông B yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 số 3433 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B và anh Trần Xuân Đ.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 2585 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H.

Tuyên hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413841 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đứng tên anh Trần Xuân Đ theo hồ sơ số 5695.CT01/18 và hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động sang tên chị Cù Thị Ngọc H theo hồ sơ số 1211/CN01.



Chị yêu cầu ông B thực hiện thủ tục tặng cho chị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.222m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L) cùng tài sản trên đất.

- Theo lời trình bày của chị Trần Thị Thanh H1 thì: Năm 2012, để tạo điều kiện cho chị lấy vốn làm ăn thì cha chị là ông B có tặng cho chị diện tích đất có chiều ngang là 12m x dài 110m, trên đất đã trồng cà phê, đất thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L. Do năm 1998, ông B thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng đến năm 2017 mới lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ra nên ông B vẫn chưa hoàn tất thủ tục tặng cho chị quyền sử dụng đất này; còn phần diện tích đất thì từ khi được tặng cho chị đã nhận đất canh tác đến nay. Tuy nhiên, năm 2017 ông B đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L cho anh Trần Xuân Đ trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà ông B đã tặng cho chị nhưng việc ông B tặng cho đất anh Đ thì chị không được biết. Sau đó, anh Đ lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho chị Cù Thị Ngọc H gây ảnh hưởng đến quyền lợi của chị.

Do vậy chị thống nhất việc ông B yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 số 3433 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B và anh Trần Xuân Đ.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 2585, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H;

Tuyên hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413841 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đứng tên anh Trần Xuân Đ theo hồ sơ số 5695.CT01/18 và hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động sang tên chị Cù Thị Ngọc H theo hồ sơ số 1211/CN01.

Chị yêu cầu ông B phải thực hiện thủ tục tặng cho chị Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế gồm: 2.230m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225; 23m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 353; 33m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 352 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L) cùng tài sản trên đất.

- Theo lời trình bày của bà Lê Thị T3 thì: Năm 1995, bà có đăng ký kết hôn và chung sống với ông B nhưng tài sản của ai thì thuộc về người đó nên hai người không có tài sản chung. Do vậy, toàn bộ tài sản đứng tên hộ gia đình ông Trần Xuân B thì bà không có liên quan gì, bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của chị Trịnh Thị Minh T2 thì: Chị là con của ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C. Trước đây ông T1, bà C có nhận chuyển nhượng đất của

ông B và làm nhà ở từ trước đến nay không có tranh chấp gì. Chị T4 ở cùng cha mẹ trên đất nhận chuyển nhượng của ông B. Chị không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến tranh chấp đất này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo ý kiến và yêu cầu của ông T1, bà C.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị M thì: Bà được cấp Quyền sử dụng đất thửa đất số 321 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L từ năm 1995. Ranh giới thửa đất có một bên giáp đất hộ ông Trần Xuân B. Ranh giới sử dụng đất của các bên từ trước đến nay đều ổn định, không có tranh chấp. Nay hộ ông B có tranh chấp và qua đo đạc diện tích đất tranh chấp trong vụ án có lệch ranh giữa bản đồ địa chính với hiện trạng thì bà xác định không có liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của anh Trần Duy L thì: Anh được cấp Quyền sử dụng đất thửa đất số 353 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L từ năm 1995. Ranh giới thửa đất có một bên giáp đất hộ ông Trần Xuân B, ranh giới sử dụng đất của các bên từ trước đến nay đều ổn định, không có tranh chấp. Nay hộ ông B có tranh chấp và qua đo đạc diện tích đất tranh chấp trong vụ án có lệch ranh giữa bản đồ địa chính với hiện trạng thì anh xác định không có liên quan đến đất các bên tranh chấp trong vụ án và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của chị Trần Thị Châu L1 thì: Chị L2 được cấp Quyền sử dụng đất thửa đất số 252 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L. Quyền sử dụng đất này được Nhà nước cấp từ năm 1995. Ranh giới thửa đất có một bên giáp đất hộ ông Trần Xuân B, ranh giới sử dụng đất của các bên từ trước đến nay đều ổn định, không có tranh chấp. Nay hộ ông B có tranh chấp và qua đo đạc diện tích đất tranh chấp trong vụ án có lệch ranh giữa bản đồ địa chính với hiện trạng thì chị xác định không có liên quan đến đất các bên tranh chấp trong vụ án và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Ngô Văn T4, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Ngô Văn T4, thì: Ngày 19/12/2017, ông Trần Xuân B với anh Trần Xuân Đ có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số B413861, cụ thể:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861 tờ bản đồ số 283c, thửa đất số 75 và 225, diện tích 7.101m<sup>2</sup> là tài sản riêng của ông B theo giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 247/UBND-XNTTHN của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L xác nhận ngày 30/11/2017.

Sau khi kiểm tra giấy tờ liên quan đến công chứng, ông nhận thấy đã đầy đủ và hợp lệ nên đã chuyển soạn thảo hợp đồng, sau đó ông B và anh Đ đã đọc và đồng ý ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Nay Văn phòng công

chứng Ngô Văn T4 có văn bản trình bày đề Tòa án có cơ sở giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Trần Đức K, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Trần Đức K, thì: Ngày 04/11/2019, anh Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H đến Văn phòng công chứng Trần Đức K xuất trình chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 413861 đề nghị Văn phòng công chứng Trần Đức K làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Đ sang chị H. Sau khi Văn phòng công chứng Trần Đức K kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng cho thấy, quyền sử dụng đất số B 413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 cho ông Trần Xuân B đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh đăng ký biến động tặng cho anh Trần Xuân Đ toàn bộ diện tích đất là 7.101m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861; ngày 11/4/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã đăng ký biến động thu hồi 672m<sup>2</sup>. Văn phòng công chứng Trần Đức K cũng đã kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu Sở Tư pháp tỉnh L đối với quyền sử dụng đất nêu trên và xác định quyền sử dụng đất chưa có tham gia giao dịch dân sự, không có ngăn chặn phong tỏa tài sản, kê biên tài sản của các cơ quan điều tra, Tòa án hay cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác. Vì vậy, Văn phòng công chứng Trần Đức K nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với chị H có đủ điều kiện công chứng theo quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng Trần Đức K đã soạn thảo hợp đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng số 2585, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2019. Việc Văn phòng công chứng Trần Đức K công chứng hợp đồng nêu trên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh A, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, thì:

Về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông B: Ông B được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất năm 1995. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông B được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất. Do hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông B bị thất lạc nên Ủy ban nhân dân huyện L không có cơ sở để khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông B có đúng trình tự, thủ tục hay không.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện L đối với việc diện tích cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất không phù hợp với diện tích thực tế sử dụng: Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, trong đó có trường hợp cấp không đúng diện tích, không đúng đối tượng sử dụng đất. Do vậy, đề nghị Tòa án

xác minh quá trình sử dụng đất của hộ ông B và các hộ giáp ranh để làm rõ các hộ sử dụng đất có ổn định hay không. Để xem xét có thuộc trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định nêu trên hay không.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1503, 352, 353 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L: Theo kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì thửa đất số 353 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Duy L; Thửa đất số 252 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Châu L1; đối với thửa đất số 1503 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M.

Đối với nội dung Tòa án đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L cung cấp thông tin về việc trường hợp đất do Nông trường P cấp năm 1986 là cấp cho cá nhân, vợ chồng hay hộ gia đình: Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện L không có hồ sơ liên quan đến việc Nông trường P cấp đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc Nông trường P quản lý nên Ủy ban nhân dân huyện L không có cơ sở để cung cấp thông tin cho Tòa án đối với nội dung này.

Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi của những người có liên quan người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L đề nghị Tòa án làm việc với ông B và cán bộ của Nông trường P để làm rõ thông tin này.

Đối với anh Trần Xuân Đ hiện nay vắng mặt tại địa phương nên Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 05/2022/DS-ST ngày 21/02/2022; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh L đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân B về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Xuân B với anh Trần Xuân Đ và “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” giữa anh Trần Xuân Đ với chị Cù Thị Ngọc H.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Cù Thị Ngọc H về việc “Tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” đối với anh Trần Xuân Đ.

+ Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 ngày 19/12/2017, số công chứng 3433, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B với anh Trần Xuân Đ đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> đất ONT thuộc thửa đất số 75 và 6.976m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L theo Giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/4/2019 giữa anh Trần Xuân Đ với chị Cù Thị Ngọc H được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đức K, số công chứng 2585 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> đất ONT thuộc thửa đất số 75 và 6.304m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D; vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C và ông Nguyễn Minh T về việc “Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” với ông Trần Xuân B.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D với ông Trần Xuân B theo giấy chuyển nhượng đất ngày 20/02/1997 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế gồm: 1.512m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225; 637m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1503; 1.374m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L) cùng tài sản trên đất. Vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D được tiếp tục sử dụng diện tích đất 280m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông; đồng thời, vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C với ông Trần Xuân B theo giấy chuyển nhượng đất ngày 20/6/1996 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 94m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L) cùng tài sản trên đất. Vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C được tiếp tục sử dụng diện tích đất 433m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông; đồng thời, vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với ông Trần Xuân B theo giấy chuyển nhượng đất ngày 07/8/1997 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 115m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L) cùng tài sản trên đất. Ông Nguyễn Minh T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 434m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông; đồng thời, ông Nguyễn Minh T phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Ánh H2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân B với chị Trần Thị Ánh H2 đối với diện tích đất 2.222m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L) cùng tài sản trên đất.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Thanh H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân B với chị Trần Thị Thanh H1 đối với diện tích đất 2.230m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L) cùng tài sản trên đất.

- Buộc anh Trần Xuân Đ phải thanh toán lại cho chị Cù Thị Ngọc H số tiền là 2.078.055.625đ.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; Ủy ban nhân dân huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đã được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên cho chị Cù Thị Ngọc H để cấp lại cho các đương sự theo đúng hiện trạng sử dụng.

Vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D; vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C và ông Nguyễn Minh T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Diện tích đất liên quan đến tranh chấp giữa các bên được giải quyết trong vụ án này có họa đồ kèm theo).

Ngoài ra quyết định của Bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/3/2022, chị Cù Thị Ngọc H có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của chị H, tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2585, quyển số 01 TP/CC/HĐGD lập ngày 11/4/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Đức K đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 75 và diện tích đất 6.304m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c tại xã Đ, huyện L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995; buộc ông Trần Xuân B, chị Trần Thị Ánh H2, chị Trần Thị Thanh H1 phải bàn giao cho chị H diện tích đất thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c tại xã Đ, huyện L; đối với phần diện tích đất ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Minh T, ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D đang sử dụng thì chị H thống nhất sau này sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền cho các bên phần diện tích đất tương ứng; trường hợp không có căn cứ để tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2585, quyển số 01 TP/CC/HĐGD lập ngày 11/4/2019 tại Văn phòng

công chứng Trần Đức K đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 75 và diện tích đất 6.304m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c tại xã Đ, huyện L thì chị H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc anh Trần Xuân Đ phải trả lại cho bà H số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 75 và diện tích đất 6.304m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c tại xã Đ, huyện L theo giá thị trường.

*Tại phiên tòa,*

Chị H vẫn giữ nguyên kháng cáo đồng thời thừa nhận việc chị nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với anh Đ là nhằm để chuyển nhượng lại để kiếm lời, khi nhận chuyển nhượng thì không đến xem xét hiện trạng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm. Về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của chị H; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác định tại thời điểm anh Đ chuyển nhượng đất cho chị H thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 75 và 225 với diện tích đất là 6.429m<sup>2</sup>, bao gồm cả phần đất mà ông B đã chuyển nhượng cho 03 hộ trước đó; hai bên chỉ chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và chưa có việc giao nhận đất trên thực địa, trên đất cũng đang có các hộ khác sử dụng đất. Hiện nay diện tích đất thực tế lớn hơn rất nhiều so với diện tích đất trên giấy chứng nhận đã cấp cho ông B. Do các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.429m<sup>2</sup> và cũng chưa nhận đất trên thực tế nên cần căn cứ vào giá trị theo chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 29/01/2021 với diện tích chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.429m<sup>2</sup> để xác định số tiền chênh lệch hiện nay, từ đó có căn cứ xác định số tiền mà bị đơn phải thanh toán cho chị H. Do xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và Đạt vô hiệu là ngang nhau nên cần chia đôi đối với số tiền chênh lệch giá hiện nay.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xuất phát từ việc ông Trần Xuân B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Xuân B và anh Trần Xuân Đ đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> đất ONT thuộc thửa đất số 75 và 6.976m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995; tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/4/2019 giữa anh

Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H đối với diện tích đất nêu trên; tuyên hủy phần điều chỉnh Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đứng tên ông Trần Xuân B đã được điều chỉnh sang tên anh Trần Xuân Đ theo hồ sơ 5695.CT01/18 và sang tên cho chị Cù Thị Ngọc H theo hồ sơ 1211/CN01. Vợ chồng chị H, anh Đức yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa anh Đ với chị H; buộc ông B, chị H2 và chị H1 phải bàn giao cho chị H diện tích đất thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh L mà ông B, chị H2 và chị H1 đang quản lý, sử dụng. Trong trường hợp không có căn cứ để duy trì hợp đồng chuyển nhượng thì chị H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên, buộc anh Trần Xuân Đ phải trả cho chị H số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 6.429m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh L theo giá thị trường hiện nay.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác bao gồm vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D; vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C; ông Nguyễn Minh T có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các đương sự vừa nêu với ông B tương ứng với diện tích đất hiện nay đang quản lý, sử dụng.

Chị Trần Thị Thanh H1, Trần Thị Ánh H2 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa hai chị với ông B tương ứng với diện tích đất hiện nay hai chị đang quản lý, sử dụng.

Do vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng: Bị đơn anh Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đức, chị H2, chị H1, ông L, bà C, Chị T4, bà T5, bà M, anh L, chị L2 đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L, Văn phòng công chứng Ngô Văn T4, Văn phòng công chứng Trần Đức K vắng mặt và đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H là luật sư Cường vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa nhưng không thuộc trường hợp bất khả kháng nên không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa của Luật sư Cường. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của chị H:

[3.1] Lô đất thuộc các thửa số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L có nguồn gốc do vợ chồng ông B, bà Đào Thị V được Nông trường P giao đất. Quá



trình sử dụng đất thì ông B và bà V chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 19/12/1990, bà V chết.

Quá trình chung sống, giữa ông B và bà V có 03 người con chung là chị H2, chị H1 và anh Đ. Tại thời điểm ông B và bà V được giao đất thì chị H2 và chị H1 còn nhỏ, sống phụ thuộc vào bố mẹ. Khi bà V chết thì anh Đ cũng mới sinh ra và chưa được 01 tuổi. Đến năm 1995, ông B đã kê khai cấp quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 413861 ngày 19/4/1995. Năm 1995, ông B xây dựng gia đình với bà Lê Thị T3, bà T5 xác định bà xây dựng gia đình với ông B nhưng ai ở nhà người đó. Giữa bà và ông B không có tài sản chung, toàn bộ tài sản đứng tên hộ gia đình ông B thì bà T5 không liên quan gì nên có căn cứ xác định diện tích đất thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ là tài sản chung của vợ chồng ông B, bà V.

[3.2] Khi bà V chết thì phần di sản của bà V chưa được chia thừa kế. Thời điểm bà V chết thì cha, mẹ bà V đã chết trước bà V. Hàng thừa kế của bà V có ông B và 03 con là chị H2, chị H1 và anh Đ. Khi ông B kê khai cấp Quyền sử dụng đất vào năm 1995, theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện L xác định thì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông B được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 302/TT/ĐKTK, ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất. Mặc dù, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B bị thất lạc nhưng căn cứ theo quy định tại Thông tư 302 TT/ĐKKT ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất đã hướng dẫn việc ghi tên của tổ chức hoặc cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: “Tên của tổ chức hoặc cá nhân ghi trong giấy chứng nhận phải đúng với tên đã ghi trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, sổ địa chính, danh sách đã được phê duyệt. Nếu chủ sử dụng đất là cá nhân thì ghi thêm số chứng minh thư nhân dân”. Nội dung này cũng phù hợp với lời khai của một số cá nhân trước đây công tác tại Nông trường P cùng thời với ông B, bà V thể hiện ông B, bà V là công nhân của Nông trường P, khi Nông trường giải thể thì ông B, bà V có nhận chuyển nhượng lại đất từ Nông trường P.

Do đó, có cơ sở xác định, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 75 và 225 tờ bản đồ số 283c xã Đ có nguồn gốc do ông B, bà V nhận chuyển nhượng lại từ Nông trường P và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này đã công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Xuân B, trong đó có quyền sử dụng đất của ông B và các đồng thừa kế của bà V gồm ông B, chị H2, chị H1 và anh Đ.

[3.3] Ngày 19/4/1995, Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861, trong đó, diện tích đất cấp tại thửa đất số 225 là 6.976m<sup>2</sup>; thửa đất số 75 là 125m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, ngày 04/5/2017, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 1444/QĐ-UBND về việc thu hồi 672m<sup>2</sup> đất CLN thuộc một phần thửa đất số 225, tờ bản đồ số 14 xã Đ do hộ ông B đang sử dụng để xây dựng

công trình thủy điện An Phước tại xã Đ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã xác nhận việc thu hồi vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, sau khi thu hồi, diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $6.429\text{m}^2$  (trong đó có  $125\text{m}^2$  đất ONT và  $6.304\text{m}^2$  đất CLN).

Ngày 29/6/1996, ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C diện tích đất chiều ngang mặt đường là 12m x dài 40m thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L; tổng cộng diện tích đất chuyển nhượng khoảng  $480\text{m}^2$ .

Ngày 07/8/1997, ông B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T diện tích chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 là 12m x dài 50m thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L; tổng diện tích đất chuyển nhượng khoảng  $600\text{m}^2$ .

Ngày 20/02/1997, ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D diện tích chiều ngang mặt đường 9m x dài 436m, tổng diện tích đất chuyển nhượng khoảng  $3.840\text{m}^2$ , thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ 283c xã Đ, huyện L.

Từ khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, các hộ vừa nêu đã làm nhà trên đất và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay.

[3.4] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 ngày 19/12/2017, số công chứng 3433, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B và anh Trần Xuân Đ đối với diện tích đất  $125\text{m}^2$  đất ONT thuộc thửa đất số 75 và  $6.976\text{m}^2$  đất CLN thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 thì thấy rằng:

[3.4.1] Tại thời điểm ông B lập Hợp đồng tặng cho anh Đ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 75 và 225 thì diện tích đất này đang là tài sản chung của ông B cùng đồng thừa kế của bà V (hàng thừa kế thứ nhất của bà V bao gồm ông B, chị H2, chị H1, anh Đ) chưa chia nên ông B chỉ có quyền định đoạt đối với phần tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của ông mình theo quy định của pháp luật về hôn nhân gia đình và phần tài sản ông B được hưởng theo quy định của pháp luật thừa kế được chia thì mới có quyền định đoạt, trong khi tài sản chưa chia nhưng ông B vẫn làm hợp đồng tặng cho anh Đ là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

[3.4.2] Bên cạnh đó, trong phần diện tích đất này có một phần diện tích đất ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà D; vợ chồng ông T1, bà C; ông T, những người nhận chuyển nhượng đất này đã sử dụng đất từ những năm 1996-1997 đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho các bên. Bản

thân ông B và anh Đ biết rõ về nội dung này nhưng hai bên vẫn tiến hành lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật, có sự lừa dối trong giao dịch tặng cho này.

[3.4.3] Trong khi đó, ngày 04/5/2017, Ủy ban nhân dân huyện L có quyết định thu hồi diện tích đất 672m<sup>2</sup> mà hộ ông B đã được cấp để làm thủy điện và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã xác nhận điều chỉnh giảm diện tích nhưng khi công chứng Văn phòng Công chứng Ngô Văn T4 không trừ đi và cũng không xác định rõ hàng thừa kế của bà V mà vẫn chứng thực hợp đồng tặng cho nêu trên nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B và anh Đ là vô hiệu tại thời điểm ký kết.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hủy đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Xuân B và anh Trần Xuân Đ đối với toàn bộ diện tích đất nói trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3.5] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/4/2019 giữa anh Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đức K, số công chứng 2585 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> đất ONT thuộc thửa đất số 75 và 6.304m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 thì thấy rằng: như trên đã phân tích, do Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất từ ông B sang anh Đ là vô hiệu; tại phiên tòa hôm nay chị H cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của anh Đ thì bản thân chị H và anh Đ không thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa mà chỉ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Bản thân chị H cũng xác định đã thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng đất cho anh Đ với số tiền 1.200.000.000đ nhưng chị H là người cư trú, sinh sống tại địa phương, chị H nắm được hiện trạng trên đất của ông B tặng cho anh Đ có một phần diện tích đất ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà D; vợ chồng ông T1, bà C và ông T, những người này đã làm nhà ở trên đất đến nay khoảng 25 năm nên chị H không được xem là bên thứ ba giao dịch ngay tình.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/4/2019 giữa anh Trần Xuân Đ và chị Cù Thị Ngọc H đối với toàn bộ diện tích đất nói trên và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị H về việc tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa anh Đ và chị H là phù hợp.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông L, bà D; vợ chồng ông T1, bà C và ông T đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và các đương sự vừa nêu thì thấy rằng:

[4.1] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông B và vợ chồng ông L, bà D; vợ chồng ông T1, bà C và ông T chỉ bằng hình thức viết giấy tay với nhau, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng trên thực tế thì ông B đã tiến hành bàn giao đất cho các đương sự nói trên quản lý, sử dụng từ khi thỏa thuận chuyển nhượng cho đến nay. Đến nay, cả ông B cùng các bên nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên đều thống nhất yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

[4.2] Xét việc ông B chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà D; ông T1, bà C và ông T từ những năm 1996, 1997, thời điểm này chị H2, chị H1 và anh Đ còn nhỏ, từ đó đến nay khi các bên nhận đất, canh tác, sử dụng thì các thành viên hộ gia đình ông B đều không có ý kiến hay tranh chấp gì nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Án lệ số 16/2017/AL và căn cứ tiêu mục b.2 mục b khoản 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để công nhận toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D, vợ chồng ông T1, bà C và ông T là có căn cứ và đúng pháp luật.

[4.3] Theo kết quả xem xét hiện trạng thực tế và kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp thì phần diện tích đất các bên nhận chuyển nhượng của ông B và đang quản lý, sử dụng gồm:

Phần diện tích đất vợ chồng ông Dũng, bà Lê đang sử dụng gồm: Đất thuộc lộ giới là 280m<sup>2</sup>; một phần thửa đất số 225 là 1.512m<sup>2</sup>; một phần thửa đất số 1503 là 180m<sup>2</sup>; một phần thửa đất số 225 là 1.374m<sup>2</sup>; một phần thửa đất số 1503 là 457m<sup>2</sup>.

Phần diện tích đất ông T1, bà C đang sử dụng gồm: Đất thuộc lộ giới là 433m<sup>2</sup>; một phần thửa đất số 75 là 94m<sup>2</sup>.

Phần diện tích đất ông T đang sử dụng gồm: Đất thuộc lộ giới là 434m<sup>2</sup>; một phần thửa đất số 75 là 115m<sup>2</sup>.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất giữa ông B và vợ chồng ông L, bà D theo giấy chuyển nhượng ngày 20/02/1997; theo kết quả đo đạc thực tế gồm: 1.512m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225; 637m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1503; 1.374m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ); đối với diện tích đất 280m<sup>2</sup> thuộc lộ giới ông L, bà D được quyền sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật về quy hoạch lộ giới. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất giữa ông B và vợ chồng ông T1, bà

C theo giấy chuyển nhượng ngày 20/6/1996; theo kết quả đo đạc thực tế là 94m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ); đối với diện tích đất 433m<sup>2</sup> thuộc lộ giới ông T1, bà C được quyền sử dụng phù hợp theo quy định của pháp luật về quy hoạch lộ giới. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất giữa ông B và ông T theo giấy chuyển nhượng ngày 07/8/1997; theo kết quả đo đạc thực tế là 115m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ); đối với diện tích đất 434m<sup>2</sup> thuộc lộ giới ông T được quyền sử dụng phù hợp theo quy định của pháp luật về quy hoạch lộ giới là có căn cứ.

Đối với phần giá trị chưa thanh toán giữa vợ chồng ông T1, bà C; ông T với ông B liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất thì ông B cũng như những người này đều đề nghị tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không đề cập.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai.

[5] Đối với việc chị H2 và chị H1 cùng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông B và chị H2, chị H1, yêu cầu ông B phải làm thủ tục sang tên cho chị H2, chị H1 thì thấy rằng: cả ông B cũng như chị H2 và chị H1 cũng xác định, năm 2012, ông B cho con là Trần Thị Ánh H2 diện tích đất 12m x 220m và Trần Thị Thanh H1 diện tích đất 12m x 110m thuộc một phần thửa đất số 225. Toàn bộ diện tích đất ông B tặng cho như nêu trên đều chưa hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông B đã giao đất cho chị H1 và chị H2 canh tác, sử dụng từ đó đến nay. Việc ông B tặng cho chị H2, chị H1 diện tích đất nêu trên thì không lập giấy tờ gì.

Tuy nhiên, Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75 và 125 là của ông B, bà V. Từ sau khi bà V chết thì các đồng thừa kế của bà V không có ai tranh chấp và yêu cầu chia di sản thừa kế, toàn bộ diện tích đất này không phải là của ông B nên việc ông B tặng cho chị H2 và chị H1 là không phù hợp với quy định của pháp luật cả về nội dung lẫn hình thức nên vô hiệu toàn bộ.

Vì vậy, nay chị H2 và chị H1 yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông B với chị H2, chị H1 đối với phần diện tích đất nêu trên và cho rằng phần diện tích đất mà chị H2 sử dụng là 2.222m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ 283c xã Đ) cùng tài sản trên đất và phần diện tích đất chị H1 sử dụng là 2.230m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225; 23m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 353; 33m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 352 tờ bản đồ 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ 283c xã Đ) cùng tài sản

trên đất là không có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị H2, chị H1 là có căn cứ và đúng pháp luật.

[6] Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa anh Đ và chị H:

[6.1] Như phân tích nêu trên, việc anh Đ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho chị H là nhằm lấy tiền thanh toán nợ vay Ngân hàng; giữa các bên không có sự giao nhận đất trên thực địa, anh Đ không thông báo cho chị H biết về việc trong toàn bộ diện tích đất mà anh Đ chuyển nhượng thì có một phần diện tích đất ông B đã chuyển nhượng cho các hộ khác từ năm 1996-1997 và bản thân chị H cũng không tìm hiểu kỹ trước khi nhận chuyển nhượng do vậy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên.

[6.2] Đối với giá trị tài sản tranh chấp:

Chị H xác định giá trị chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng đất theo hợp đồng là 1.200.000.000đ nhưng để giảm các chi phí liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhất là các khoản thuế thì các bên lập hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đ. Toàn bộ số tiền 1.200.000.000đ chị H cho rằng đã thanh toán hết cho anh Đ bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam đứng tên anh Đ do anh Ngô Minh Đ là chồng chị H nộp tiền chuyển thanh toán cho anh Đ. Nội dung chị H trình bày cũng phù hợp với giấy nhận tiền ghi ngày 10/4/2019 thể hiện anh Đ có nhận của chị H số tiền sang nhượng đất là 1.200.000.000đ “*lô đất số số B 413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995*” và phù hợp với nội dung cung cấp thông tin của Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam về thông tin giao dịch tài khoản của anh Đ mở tại Ngân hàng thì xác định, ngày 10/4/2019, tài khoản số 0561000539544 đứng tên anh Trần Xuân Đ ghi có 1.200.000.000đ, nội dung là giao dịch tiền mặt do anh “*Ngô Minh Đ, Đ trả tiền đất*”.

Như vậy, có căn cứ xác định chị H nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của anh Đ với giá 1.200.000.000đ và đã thanh toán xong.

Tại thời điểm anh Đ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho chị H thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 75 và 225 với diện tích đất là 6.429m<sup>2</sup>, bao gồm cả phần đất mà ông B đã chuyển nhượng cho 03 hộ trước đó; hai bên chỉ chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và chưa có việc giao nhận đất trên thực địa, trên đất cũng đang có các hộ khác sử dụng đất. Hiện nay diện tích đất thực tế lớn hơn rất nhiều so với diện tích đất trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B. Do các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 6.429m<sup>2</sup> và cũng chưa nhận đất trên thực tế nên cần căn cứ vào giá trị theo Chứng thư thẩm định giá tài sản nói trên để xác định số tiền chênh lệch hiện nay.

Trong thực tế chị H nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 75 và 225 nhưng cấp sơ thẩm lại xác định cả chị H và anh Đ đều biết là đã chuyển nhượng một phần cho vợ chồng ông L, bà D; một phần chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà C và một phần chuyển nhượng cho ông T, nên phần diện tích đất còn lại khi thỏa thuận chuyển nhượng là trừ các phần đã chuyển nhượng cho 03 hộ trên vào năm 1996-1997 nên không tính vào phần giá trị chênh lệch chuyển nhượng giữa anh Đ và chị H là không phù hợp từ đó xác định giá trị đất chuyển nhượng có giá trị tổng cộng là 2.956.111.250đ là chưa chính xác dẫn đến việc chỉ buộc anh Đ phải thanh toán cho chị H số tiền chênh lệch giá trị đất chuyển nhượng tương ứng mức độ lỗi là 878.055.625đ (1.756.111.250đ/2) là không phù hợp với thực tế.

Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thực hiện ngày 29/01/2021 thì giá trị diện tích đất trên là 6.942.094.000đ. Như vậy tiền trượt giá được tính như sau: 6.942.094.000đ – 1.200.000.000đ = 5.742.094.000đ. Do xác định lỗi làm cho Hợp đồng bị vô hiệu của anh Đ, chị H là ngang nhau nên anh Đ, chị H cùng phải chịu thiệt hại đối với số tiền trượt giá này và mỗi người phải chịu là 5.742.094.000đ/2 = 2.871.047.000đ.

Do chị H đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng nên anh Đ phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị H số tiền chuyển nhượng đất là 1.200.000.000đ và số tiền trượt giá là 2.871.047.000đ.

Do đó, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần này theo hướng nhận định trên là anh Đ phải thanh toán lại cho chị H số tiền chuyển nhượng đất là 1.200.000.000đ và số tiền thiệt hại là 2.871.047.000đ.

[7] Đối với diện tích thuộc thửa đất số 225 và 75 theo kết quả đo đạc thực tế thì có lệch ranh giữa hiện trạng so với bản đồ và lệch ranh sang các thửa đất số 321 tờ bản đồ 283c xã Đ, huyện L, tỉnh L của bà M; thửa đất số 353 tờ bản đồ 283c xã Đ, huyện L, tỉnh L của ông Long; thửa đất số 252 tờ bản đồ 283c xã Đ, huyện L của bà Châu. Tuy nhiên các hộ giáp ranh đều xác định ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp; phần diện tích đất lệch ranh không lớn nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng để giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M, ông Long, bà Châu không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì nên không đặt ra xem xét nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về phần này là có căn cứ.

Đối với Chị T4 là người đang ở trên đất do vợ chồng ông T1, bà C nhận chuyển nhượng của ông B nhưng Chị T4 xác định tài sản này là của ông T1, bà C và Chị T4 không có yêu cầu gì, không đặt ra để xem xét nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về phần này là có căn cứ.

Đối với bà T5 là vợ sau của ông B nhưng bà T5 xác định diện tích đất cấp cho hộ ông B thì không liên quan đến bà T5 và bà T5 cũng không có yêu cầu gì và

không đặt ra để xem xét nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về phần này là có căn cứ.

Đối với anh Lê Minh Đức là người nộp tiền vào tài khoản của anh Đ số tiền 1.200.000.000đ để chị H thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho anh Đ. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của anh Đức xác định anh Đức thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của chị H, không có yêu cầu gì khác. Do vậy, Tòa án không đặt ra để xem xét nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về phần này là có căn cứ.

Đối với việc vợ chồng ông L, bà D mượn diện tích đất của chị H2 để canh tác, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay thì vợ chồng ông L, bà D không có yêu cầu hay ý kiến gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về phần này là có căn cứ.

[8] Do hiện nay chị H đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 nên cần buộc chị H phải trả lại cho ông B là phù hợp.

[9] Với những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của chị H để sửa bản án thẩm theo hướng nhận định.

[10] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 53.764.000đ, trong đó ông Trần Xuân B đã nộp tạm ứng số tiền 5.840.000đ và đã được quyết toán xong; chị Cù Thị Ngọc H đã nộp tạm ứng số tiền là 47.924.000đ và đã được quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận nên cần buộc anh Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 53.764.000đ. Do vậy, cần buộc anh Đ phải trả lại cho ông B số tiền là 5.840.000đ; phải trả lại cho chị H số tiền là 47.924.000đ.

[11] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên chị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 691, 692, 693, 705, 705, 707, 708, 709, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ các Điều 122, 123, 124, 131, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;



- Căn cứ các khoản 2, 6 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Cù Thị Ngọc H, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân B về việc “*Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất*” giữa ông Trần Xuân B với anh Trần Xuân Đ và “*Yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” giữa anh Trần Xuân Đ với chị Cù Thị Ngọc H.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Cù Thị Ngọc H về việc “*Tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” đối với anh Trần Xuân Đ.

1.1. Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 ngày 19/12/2017, số công chứng 3433, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Xuân B với anh Trần Xuân Đ đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> đất ONT thuộc thửa đất số 75 và 6.976m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ số 283c xã Đ, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995.

1.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/4/2019 giữa anh Trần Xuân Đ với chị Cù Thị Ngọc H được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đức K, số công chứng 2585 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> đất ONT thuộc thửa đất số 75 và 6.304m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa đất số 225 đều thuộc tờ bản đồ 283c xã Đ, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995.

1.3. Buộc anh Trần Xuân Đ phải thanh toán lại cho chị Cù Thị Ngọc H số tiền 4.071.047.000đ (bốn tỷ không trăm bảy mươi một triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

1.4. Buộc chị H phải trả lại cho ông B bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D; vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C và ông Nguyễn Minh T về việc “*Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” với ông Trần Xuân B.

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D với ông Trần Xuân B theo giấy chuyển nhượng đất ngày 20/02/1997 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế gồm: 1.512m<sup>2</sup> thuộc một

phần thửa đất số 225; 637m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1503; 1.374m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ) cùng tài sản trên đất. Vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D được tiếp tục sử dụng diện tích đất 280m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông; đồng thời, vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C với ông Trần Xuân B theo giấy chuyển nhượng đất ngày 20/6/1996 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 94m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ) cùng tài sản trên đất. Vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C được tiếp tục sử dụng diện tích đất 433m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông; đồng thời, vợ chồng ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị C phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với ông Trần Xuân B theo giấy chuyển nhượng đất ngày 07/8/1997 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 115m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ) cùng tài sản trên đất. Ông Nguyễn Minh T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 434m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông; đồng thời, ông Nguyễn Minh T phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai.

(Có họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 15/01/2020 kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Ánh H2 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân B với chị Trần Thị Ánh H2 đối với diện tích đất 2.222m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ) cùng tài sản trên đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Thanh H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân B với chị Trần Thị Thanh H1 đối với diện tích đất 2.230m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 xã Đ, huyện L (trước đây là tờ bản đồ số 283c xã Đ) cùng tài sản trên đất.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa các đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413861 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 (sang tên anh Trần Xuân Đ ngày 26/12/2017, sang tên chị Cù Thị Ngọc H ngày 22/4/2019).

6. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Trần Xuân Đ chịu 53.764.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Anh Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Xuân B số tiền 5.840.000đ (năm triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng); trả lại cho chị Cù Thị Ngọc H số tiền 47.924.000đ (Bốn mươi bảy triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

7. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc anh Trần Xuân Đ phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân B với anh Trần Xuân Đ, 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa anh Trần Xuân Đ với chị Cù Thị Ngọc H và 112.071.047đ án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho chị Cù Thị Ngọc H; tổng cộng là 112.671.047đ.

Buộc chị Cù Thị Ngọc H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002588 ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh L, chị H đã nộp án phí.

Buộc chị Trần Thị Ánh H2 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007410 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh L, chị H2 đã nộp đủ án phí.

Buộc chị Trần Thị Thanh H1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007409 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh L, chị Huyền đã nộp đủ án phí.

Ông Trần Xuân B không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, ông B được nhận lại số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006921 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh L.

Vợ chồng ông Trần Trọng L, bà Lê Thị D không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, vợ chồng ông L, bà D được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2016/0006921 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh L.

Ông Nguyễn Minh T không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, ông T được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007405 ngày 14/5/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh L.

- Án phí phúc thẩm: Chị Cù Thị Ngọc H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, chị H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003013 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh L.

#### 8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh L (01);
- Phòng KTNV&THA (01);
- TAND huyện L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Các đương sự (17);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

**Huỳnh Châu Thạch**

