

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 165/2020/DS-PT

Ngày: 29-9-2020

V/v “*Tranh chấp HĐCNQSDĐ*;

*Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Nhung

*Các thẩm phán:*

Ông Nguyễn Trung Hưng

Bà Phạm Thị Xuân Đào

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***  
Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại Hội trường C-Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS -ST ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 191/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:***

1.1 Ông Phạm M, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp Thọ Ph, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

1.2. Bà Đào Thị T, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

1.3. Bà Hoàng Thị Thanh Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 7, ấp Bàu Tr, xã Bàu Tr, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai.

***Người đại diện hợp pháp của bà Th:*** Anh Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 7, ấp Bàu Tr, xã Bàu Tr, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 25/9/2020) (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm M, bà Đào Thị T và bà Hoàng Thị Thanh Th:* Ông Lê Q Y – Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên Hiệp Nh - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Hoàng Quốc V, sinh năm 1970 (vắng mặt).

2.2 Bà Mai Thúy H, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 13, Đường số 17, Tổ 5, ấp Dưỡng Đ, phường Suối Tr, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp Thọ Ph, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 7, ấp Bàu Tr, xã Bàu Tr, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Duy T:*

Bà Hoàng Thị Thanh Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 7, ấp Bàu Tr, xã Bàu Tr, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2020) (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S:* Bà Đào Thị T, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020) (có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Viết X, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Suối Ngh, xã Suối Ngh, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.5. Anh Nguyễn Thành Th, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1969; địa chỉ: 661, ấp Thọ L, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.7. Anh Nguyễn Khắc Kh, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp Thọ L, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.8. Chị Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm 1972; địa: Ấp Thọ L, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.9. Anh Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.10. Anh Nguyễn Huy C, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.11. Chị Trần Thị Xuân H, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.12. Chị Nguyễn Mộng Linh D, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.13. Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.14. Chị Trần Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.15. Chị Phạm Thị L, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp Thọ L, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.16. Anh Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp Thọ L, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.17. Bà Hồ Đắc Thanh T, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp Thọ Ch, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

3.18. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp Thọ L, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.19. Văn phòng Công chứng Xuân A.

Địa chỉ trụ sở: Số 46, Nguyễn Thị Minh Kh, Khu phố 3, phường Xuân A, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Xuân A:* Ông Lương Văn Ch, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 28, ấp Bảo Vinh A, phường B, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.20. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Địa chỉ trụ sở: Khu 1, thị trấn Gi, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp Lập Th, xã Xuân Th, huyện Th, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019) (vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết X; ông Nguyễn Khắc Kh.

*Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc kháng nghị.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đào Thị T, ông Phạm M, bà Hoàng Thị Thanh Th thống nhất trình bày*

Ngày 25/02/2017 vợ chồng ông Hoàng Quốc V, bà Mai Thúy H chuyển nhượng cho bà Hoàng Thanh Th phần đất có diện tích đất chiều ngang 07m, chiều dài 150m thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai với số tiền là 240.000.000 đồng.

Ngày 13/4/2017, ông Hoàng Quốc V và bà Mai Thúy H chuyển nhượng cho ông Phạm M phần đất có diện tích chiều ngang 31m, chiều dài 130m thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai với số tiền là 560.000.000 đồng;

Ngày 16/6/2017, ông Hoàng Quốc V, bà Mai Thúy H chuyển nhượng cho bà Đào Thị T phần đất có diện tích đất chiều ngang 28,5m, chiều dài 150m

thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai với số tiền là 726.000.000 đồng.

Tất cả các hợp đồng đều lập giấy tay, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho ông V, bà H và đã nhận đất, riêng ông M còn thiếu lại 110.000.000 đồng.

Ngày 05/7/2017, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng tại Văn phòng Công chứng Xuân A, nội dung hợp đồng thể hiện bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có ông Phạm M, bà Đào Thị T và bà Hoàng Thị Thanh Th nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 11.690,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, thực tế mỗi người nhận chuyển nhượng riêng phần đất của mình, không ai liên quan đến ai; phần đất của bà T nhận chuyển nhượng được đo vẽ giới hạn bởi các mốc (3,4,5,14, 15, 16, 3) có diện tích 4.275m<sup>2</sup>; phần đất của ông Phạm M nhận chuyển nhượng được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 16, 15, 12, 13, 2) có diện tích 4.030,1m<sup>2</sup>; phần đất của bà Hoàng Thị Thanh Th nhận chuyển nhượng được đo vẽ giới hạn bởi các mốc (1, 2, 13, 12, 11, 9, 10,1) có diện tích 1.050,3m<sup>2</sup> thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 15/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X. Bà T, ông M, bà Th cùng đứng tên đồng nhận chuyển nhượng đối với toàn bộ thửa đất số 61, bởi vì thời điểm đó Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có quy định tạm dừng việc tách thửa. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, các bên nộp hồ sơ đăng ký việc chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X, nhưng việc đăng ký chuyển nhượng không thực hiện được, bởi vì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc ban hành quyết định tạm dừng, kê biên xử lý tài sản đối với thửa đất số 61. Nay bà T, ông M, bà Th yêu cầu ông V và bà H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập và được công chứng vào ngày 05/7/2017 giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Thị T, ông Phạm M, bà Hoàng Thị Thanh Th và bên chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc V đối với phần đất thực tế các bên nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 61. Đối với diện tích đất 2.334,7m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (5,6,7,8,9,11,12,14-5) còn lại của thửa đất số 61 thực tế vẫn thuộc quyền sử dụng của ông V và bà H. Nay bà T, bà Th và ông M tự nguyện hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên đối với phần diện tích đất này để ông V, bà H thực hiện nghĩa vụ thi hành án về tài sản. Bà T, bà Th, ông M không đồng ý với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Ông M tự nguyện giao số tiền 110.000.000 đồng còn nợ cho ông V, bà H nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được công nhận.

*Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Hoàng Quốc V và bà Mai Thị Thúy H cùng thống nhất trình bày:* Ông bà thống nhất như lời trình bày của bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Phạm M và bà Đào Thị T, ông bà đã chuyển nhượng cho ông M, bà T, bà Th đúng như các nguyên đơn đã trình bày, đến ngày 05/7/2017 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Phòng Công chứng X nội dung hợp đồng thể hiện bên nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất gồm có ông Phạm M, bà Đào Thị T và bà Hoàng Thị Thanh Th (đứng tên đồng nhận chuyển nhượng) đối với toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th với diện tích là 11.690,1m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, thực tế mỗi người nhận chuyển nhượng riêng phần đất của mình, không ai liên quan đến ai như các nguyên đơn đã trình bày.

Đối với diện tích đất 2.334,7m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (5,6,7,8,9,11,12,14-5) còn lại của thửa đất số 61 thực tế vẫn thuộc quyền sử dụng của ông bà chứ không chuyển nhượng cho bà T, ông M, bà Th. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, các bên nộp hồ sơ đăng ký việc chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X nhưng việc đăng ký chuyển nhượng không thực hiện được, bởi vì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc đã ban hành quyết định tạm dừng, kê biên xử lý tài sản đối với thửa đất số 61. Nay ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên được công chứng vào ngày 05/7/2017. Ông V, bà H không đồng ý với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết X trình bày:* Vợ chồng ông Hoàng Quốc V và bà Mai Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho ông số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2017/QĐST-DS ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc kê biên để bảo đảm thi hành án cho ông. Nay, ông X yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Phạm M và ông Hoàng Quốc V lập ngày 05/7/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Xuân A đối với toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th là vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Kh trình bày:* Vợ chồng ông Hoàng Quốc V và bà Mai Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông số tiền 600.720.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2017/QĐST-KDTM ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc kê biên để bảo đảm thi hành án. Nay, ông Kh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Phạm M và ông Hoàng Quốc V lập ngày 05/7/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Xuân A đối với toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th là vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích Ng trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Khắc Kh trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diệu H trình bày:* Vợ chồng ông Hoàng Quốc V và bà Mai Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho bà số tiền 208.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2017/QĐST-DS ngày 11/8/2017 của Tòa án

nhân dân huyện Xuân Lộc. Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc kê biên để bảo đảm thi hành án. Nay, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Phạm M và ông Hoàng Quốc V lập ngày 05/7/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Xuân A đối với toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th là vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày và ý kiến của vợ ông là bà Nguyễn Thị Diệu H trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Th trình bày:* Vợ chồng ông Hoàng Quốc V và bà Mai Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho ông số tiền 80.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST-DS ngày 08/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc kê biên để bảo đảm thi hành án. Nay, ông Th thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Viết X về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Phạm M và ông Hoàng Quốc V lập ngày 05/7/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Xuân A đối với toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th là vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Đắc Thanh T trình bày:* Bà T thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Thành Th trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:* Bà L thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Phạm M trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T:* Ông T thống nhất với lời trình bày và ý kiến của vợ ông là bà Hoàng Thị Thanh Th trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S:* Ông S thống nhất với lời trình bày và ý kiến của vợ ông là bà Đào Thị T trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Huy C, chị Trần Thị Xuân H, Nguyễn Mộng Linh D và chị Trần Thị L thống nhất trình bày:* Các anh chị là con của bà Đào Thị T và ông Nguyễn Văn S. Các anh chị đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của cha mẹ anh chị trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến Đ, chị Phạm Thị L trình bày:* Anh, chị đang ở nhờ nhà của ông Phạm M, anh, chị không có liên quan gì đến đất tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Xuân A do ông Lương Văn Ch đại diện trình bày:* Ngày 05/7/2017, các ông bà Hoàng Quốc V, Phạm M, Đào Thị T, Hoàng Thị Thanh Th liên hệ Văn phòng Công chứng Xuân A để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, Công chứng viên của văn phòng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Nay, Văn phòng Công chứng Xuân A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc do ông Nguyễn Ngọc B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông Hoàng Quốc V và bà Mai Thúy H phải trả cho Nguyễn Viết X, ông Nguyễn Khắc Kh, bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Nguyễn Thành Th tổng số tiền là 1.289.220.000 đồng cùng lãi chậm trả phát sinh theo các quyết định của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc và số tiền án phí 13.007.000 đồng. Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc kê biên để bảo đảm thi hành án. Nay Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Viết X, ông Nguyễn Khắc Kh và bà Nguyễn Thị Diệu H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Phạm M và ông Hoàng Quốc V lập ngày 05/7/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Xuân A đối với toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th là vô hiệu.

Tại Bản án số 11/2020/DS-ST ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã căn cứ các Điều 117, 357, 385, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th và ông Phạm M.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm M, bà Đào Thị T và bà Hoàng Thị Thanh Th và bên chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc V được xác lập vào ngày 05/7/2017 đối với diện tích đất 9.355,4 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 12, 11, 9, 10, 1) thuộc một phần thửa số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai, được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng khu đất ngày 15/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X.

2. Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm M, bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th và bên chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc V được xác lập vào ngày 05/7/2017 đối với diện tích đất 2.334,7 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các (5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 - 5) thuộc một phần thửa số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai, mốc giới đất được thể hiện tại được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng khu đất ngày 15/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X.

3. Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Viết X, ông Nguyễn Khắc Kh và bà Nguyễn Thị Diệu H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm M, bà Đào Thị T và bà Hoàng Thị Thanh Th và bên chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc V được xác lập vào ngày 05/7/2017 đối với diện tích đất 11.690,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 46 xã Xuân Th, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

4. Buộc ông Phạm M và bà Nguyễn Thị Hồng L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Hoàng Quốc V và bà Mai Thúy H số tiền 110.000.000 đồng.

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

Ngày 04/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc đã kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm trên.

Ngày 01/6/2020 và ngày 02/6/2020 ông Nguyễn Khắc Kh và ông Nguyễn Viết X kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Kh và ông X.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Theo Thông báo mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải số 118/2019/TB-TA ngày 27/12/2019 thời gian mở phiên họp vào lúc 08 giờ ngày 14/01/2020. Tại biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 14/01/2020 Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ đơn đề nghị không tiến hành hòa giải của nguyên đơn bà Đào Thị T để lập biên bản không hòa giải được theo khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng trong buổi hoà giải nguyên đơn ông Phạm M và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tòa án cấp sơ thẩm không tiếp tục hòa giải và có quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm Điều 205, khoản 3 Điều 209 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ xem Văn phòng Công chứng Xuân A có nhận được Công văn số 282/CV-CCTHADS ngày 27/6/2017 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc hay không là chưa đầy đủ; Tòa án cũng chưa xem xét, thẩm định tài sản còn lại của ông V, bà H có đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án hay không là thiếu sót.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2017 giữa ông M, bà T, bà Th với ông Việt vô hiệu nhưng Tòa án chưa làm việc với các đương sự để giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chưa đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự số 11/2020/DS-ST ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Kh và ông Nguyễn Viết X làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Thông báo mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải số 118/2019/TB-TA ngày 27/12/2019 thời gian mở phiên họp vào lúc 08 giờ ngày 14/01/2020 (BL 394). Tại biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 14/01/2020 (BL 438) Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ đơn đề nghị không tiến hành hòa giải của nguyên đơn bà Đào Thị T để lập biên bản không hòa giải được theo khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng trong buổi hoà giải này nguyên đơn ông Phạm M và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý, đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ khoản 3 Điều 209 của Bộ luật Tố tụng dân sự thông báo hoãn phiên hòa giải và mở lại phiên họp cho đương sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc nhận thấy:

Theo quy định tại Điều 24 Nghị định 62/CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều Luật Thi hành án dân sự quy định:

*“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự”.*

[3] Xét thấy, sau khi chuyển nhượng phần đất trên cho bà T, ông M, bà Th được số tiền 1.416.000.000 đồng, đáng lẽ ông V, bà H phải sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án cho ông X, trả nợ cho ông Kh, bà H và ông Th, nhưng ông V, bà H không trả nợ cho các ông bà trên, phần tài sản còn lại cũng chưa đủ căn cứ để xác định có đủ để trả nợ cho người được thi hành án hay không mà Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho các nguyên đơn và bị đơn là không đúng quy định. Mặt khác, ngày 27/6/2017, trước khi các đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc đã có Công văn số 282/CV-CCTHADS (BL132) về việc phối hợp thi hành án gửi tất cả các Văn phòng công chứng trên địa bàn thành phố Long Khánh và huyện Xuân Lộc, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuân Lộc, đề nghị các cơ quan trên không ký bất kỳ loại giấy tờ nào liên quan đến tài sản của ông V, bà H khi chưa có ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ xem Văn phòng Công chứng Xuân A có nhận được Công văn số 282/CV-CCTHADS ngày 27/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc hay không là thiếu sót.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2017 giữa ông Phạm M, bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th với ông Hoàng Quốc V diện tích đất 9.355,4m<sup>2</sup> nhưng chưa sao lục hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện X và cũng chưa thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc để xác định diện tích đất công nhận cho nguyên đơn và phần đất còn lại 2.334,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 61, tờ bản đồ số 46, xã Xuân Th có được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai hay không là chưa đúng quy định.

[5] Ông Nguyễn Viết X, ông Nguyễn Khắc Kh, bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thành Th có yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2017 giữa ông Phạm M, bà Đào Thị T, bà Hoàng Thị Thanh Th với ông Hoàng Quốc V vô hiệu nhưng Tòa án chưa làm

việc với các đương sự để giải thích cho họ về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[6] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về việc Tòa sơ thẩm không giải quyết đối với Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 26/7/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 11/8/2017 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chi cục thi hành án huyện Xuân Lộc là giải quyết vụ án không toàn diện, triệt để.

Xét thấy, tại Điều 12 Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, Tòa án chỉ xem xét giải quyết các tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế; Tòa án không giải quyết việc cưỡng chế thi hành án đúng hay sai. Khi giải quyết tranh chấp quyền sở hữu liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án, Tòa án không có quyền hủy quyết định cưỡng chế thi hành án như một quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức. Do vậy, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc về phần này.

[7] Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa nên không xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số:11/2020/DS-ST ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Viết X và ông Nguyễn Khắc Kh không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông X và ông Kh mỗi người 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0009282 ngày 02/6/2020 và biên lai số 0009275 ngày 01/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận nhận.

Vì những lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí Lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Viết X và ông Nguyễn Khắc Kh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông X và ông Kh mỗi người 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0009282 ngày 02/6/2020 và biên lai số 0009275 ngày 01/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Đỗ Thị Nhung**

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đỗ Thị Nhung**



