

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 119/2020/DS-PT

Ngày 04 - 8 - 2020

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền  
sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất vô hiệu

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành;

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Thế Phương;

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Thùy Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***  
Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố L bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1962;

2. Bà Trần Thị Trúc L, sinh năm 1966 (vợ ông S);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Trúc L (văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 7 năm 2020): Ông Nguyễn Thanh S; cùng cư trú tại: Số O, đường H, Khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Thiêm Diên Th, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; nơi làm việc: Văn phòng Luật sư Th; Số W, Trung tâm Thương mại và Dịch vụ L, Quốc lộ Q, phường Xuân B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.*

*- Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Trung D, sinh năm 1972

2. Bà Huỳnh Thị Phương T, sinh năm 1971 (chị ông D);

Cùng cư trú tại: Ấp H, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Trung D và bà Huỳnh Thị Phương T (văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 12 năm 2017): Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985; cư trú tại: Số R, đường Ng, Khu phố R, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.*

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

1. Bà Lương Kim D1, sinh năm 1975; cư trú tại: Tổ Q, Khu phố W, phường Ph, thành phố L, tỉnh Đồng Nai;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Kim D1 (văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 6 năm 2019): Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985; cư trú tại: Số R, đường Ng, Khu phố R, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.*

2. Ông Ngô Quang V, sinh năm 1967; cư trú tại: Số M, đường Ph, Phường QQ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

3. Bà Võ Thị Thanh T1, sinh năm 1971;

4. Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: Số QU, đường Tr, phường Xuân A, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

5. Bà Nguyễn Thị Kim Nh, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ Q, Khu phố W, phường P, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim Nh (văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2020): Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1991; cư trú tại:*

Số WI, Đường WI, Tổ O, khu phố L, phường L, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

- *Kháng cáo:*

1. Ông Huỳnh Trung D – Bị đơn;

2. Bà Huỳnh Thị Phương T – Bị đơn;

3. Bà Nguyễn Thị Kim Nh – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập.

- *Kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân thành phố L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L trình bày:*

*1.1. Về yêu cầu khởi kiện:*

Ông bà được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã L (nay là thành phố L), cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được gọi tắt là giấy chứng nhận*), cụ thể:

- Giấy chứng nhận số BB 890614 ngày 07-6-2010, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L;

- Giấy chứng nhận số AP 478905 ngày 15-5-2009, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L.

Ngày 16-12-2011, vợ chồng ông bà (bên chuyển nhượng) có thỏa thuận với bà Huỳnh Thị Phương T và ông Huỳnh Trung D (bên nhận chuyển nhượng), về việc chuyển nhượng 70 m đất chiều ngang mặt tiền đường Ng, phường X, thành phố L, với giá tiền 82.000.000 đồng/mét, không phân biệt là đất nông nghiệp hay đất thổ cư, chiều dài hết đất của ông bà. Tổng giá trị chuyển nhượng là 5.740.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Bà T đã đặt cọc 01 tỷ đồng với diện tích đất thỏa thuận theo Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính ngày 28/2/2011, diện tích 5.206,8 m<sup>2</sup>, cụ thể như sau:

- Trọn thửa số 8, 16, 17 và 25;

- Một phần các thửa số 3 (3b diện tích 164,7 m<sup>2</sup>), số 6 (6b diện tích 183 m<sup>2</sup>), số 7 (7b diện tích 539,3 m<sup>2</sup>) và số 15 (15a diện tích 1.894,6 m<sup>2</sup>).

Ngày 12-01-2012, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND phường X đối với các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa. Đối với các

thửa đất chuyển nhượng một phần, các bên thỏa thuận sau khi tách thửa sẽ tiến hành chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Do thủ tục tách thửa gặp khó khăn nên hai bên có thỏa thuận lại; theo thỏa thuận ngày 29-02-2012, bên chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng mượn một phần thửa số 3 (3a) và một phần thửa số 15 (15b), dưới hình thức chuyển quyền trọn thửa số 3 và thửa số 15. Sau khi bên chuyển nhượng sang tên trọn thửa số 6 và số 7 cho bên nhận chuyển nhượng, thì bên chuyển nhượng có nghĩa vụ tách trả lại một phần thửa số 3 (3a diện tích 188,2 m<sup>2</sup>) và thửa số 15 (15b diện tích 1.851 m<sup>2</sup>).

Ngày 01-3-2012, tại Văn phòng Công chứng X, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 3 và thửa số 15, tờ bản đồ số 18 theo 02 giấy chứng nhận nêu trên. Ngày 26-6-2012 và ngày 07-7-2012, ông D được cập nhật và đứng tên đối với hai thửa đất trên. Việc cá nhân ông D đứng tên trên giấy chứng nhận là do do ông D chưa kết hôn, chồng bà T thường xuyên vắng mặt tại địa phương, nên bà T để ông D đứng tên.

Do thủ tục tách thửa lâu, bà T đã khởi kiện vợ chồng ông bà, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-12-2011 và ngày 29-02-2012, thuộc một phần thửa số 6, diện tích 183 m<sup>2</sup>; một phần thửa số 7 (nay là thửa 123 diện tích 539,3 m<sup>2</sup>), cùng tờ bản đồ số 18, tại đường Ng, phường X, thành phố L và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông bà có đơn phản tố, đòi lại một phần thửa số 3 (3a diện tích 188,2 m<sup>2</sup>) và thửa số 15 (15b diện tích 1.851 m<sup>2</sup>).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 27-3-2017, Tòa án nhân dân thành phố L đã quyết định:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Giấy sang nhượng đất ký ngày 16-12-2011 và Văn bản thỏa thuận ký ngày 29-02-2012, đối với thửa số 6b, diện tích 183 m<sup>2</sup> và một phần thửa số 7 (nay là thửa 123 diện tích 539,3 m<sup>2</sup>), cùng tờ bản đồ số 18 nêu trên.

- Buộc ông S và bà L, phải trả và bồi thường cho bà T số tiền 4.004.996.018 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố do người đại diện theo ủy quyền đã rút yêu cầu phản tố.

Ngày 26-9-2017, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông D, bà T, ông V và bà D1 liên đới trả lại một phần thửa số 03 (3a diện tích 188,2 m<sup>2</sup>) và thửa số 15 (15b diện tích 1.851 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 18 tại đường Ng, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc ông D và bà T trả lại một phần thửa số 3 (3a diện tích 188,2 m<sup>2</sup>) và một phần thửa số 15 (15b diện tích 1.851 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 18.

Do các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 3 và 15 nêu trên là giả tạo; mục đích chỉ là làm tin cho việc hoàn tất thủ tục sang tên tách thửa đối với thửa số 6b diện tích 183 m<sup>2</sup> và 7b diện tích 539,3 m<sup>2</sup>. Ngày 24-5-2019, ông bà có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 18, diện tích 353,2 m<sup>2</sup> do Văn phòng Công chứng X công chứng số 131, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2012;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.415,1 m<sup>2</sup> do Văn phòng Công chứng X công chứng số 130, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2012.

#### *1.2. Về yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Nh:*

Ông bà được biết, ông D đã chuyển nhượng trọn vẹn thửa 15, tờ bản đồ số 18 cho bà Nguyễn Thị Kim Nh. Đối với việc này, ông bà đã có đơn yêu cầu khởi tố ông D và bà T về hành vi “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”; tuy nhiên, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố L trả lời không có dấu hiệu tội phạm.

Việc ông D tự ý bán phần đất đã mượn, ông bà không đồng ý và sẽ không liên quan gì đến việc ông D tự ý bán. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trọn thửa 15 cho bà Nh.

#### *2. Bị đơn:*

##### *2.1. Ông Huỳnh Trung D trình bày:*

Ông với vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L có ký kết 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/3/2012, tại Văn phòng Công chứng X, bao gồm 02 thửa đất:

- Thửa đất số 15, diện tích 3.415,1 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 18, phường X, thị xã (nay là thành phố) L, với giá 470.000.000 đồng;

- Thửa đất số 03, diện tích 353,2 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 18, tại đường Ng, Khu phố W, phường X, thị xã L, với giá tiền 50.000.000 đồng.

Các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận số AP 478905 ngày 15/5/2009 (chỉnh lý biên động trang IV ngày 27/6/2012 và ngày 07/7/2012). Việc chuyển nhượng nêu trên là tự nguyện, không có việc chuyển nhượng để bảo đảm cho việc hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền đối với hai thửa đất số 6b và 7b như ông S trình bày. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, đối với 02 thửa đất, ông đã đăng ký và đã được UBND thị xã L cấp Giấy chứng nhận số BB 890614 ngày 07/6/2010.

Ngày 14/9/2017, ông và bà Lương Kim D1 chuyển nhượng thửa đất số 15 cho bà Nguyễn Thị Kim Nh, hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng X. Ngày 26/9/2017, bà Nh đã được cấp giấy chứng nhận.

Văn bản thỏa thuận ngày 29/2/2012, ký giữa vợ chồng ông S và bà L với bà T, ông không biết và không có ký nhận. Do đó, không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của nguyên đơn.

## *2.2. Bà Huỳnh Thị Phương T trình bày:*

Việc ông S và bà L khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông D và vợ chồng bà, có nghĩa vụ liên đới, trả lại một phần thửa số 3 (3a diện tích 188,2 m<sup>2</sup>) và thửa số 15 (15b diện tích 1.851 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 18, bà không đồng ý vì không liên quan. Đất ông D đứng tên trên giấy chứng nhận, bà và chồng không đứng tên. Lời khai theo hồ sơ bản án số 03 ngày 27/3/2017 là không đúng; bởi vì, lúc đó bà không nhớ nên mới khai như vậy, vụ án đã giải quyết dứt điểm; thửa số 15b và thửa số 3a, tờ bản đồ số 18 trước đây có tranh chấp; tuy nhiên, Tòa án đã đình chỉ việc giải quyết nên không liên quan nữa.

Đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S và bà L với ông D ký kết với nhau đối với thửa đất số 03 và thửa đất số 15; đòi 02 thửa, một phần thửa 15 và một phần thửa số 3 (thửa số 15a, diện tích 1.851 m<sup>2</sup> và thửa 3a, diện tích 188,2 m<sup>2</sup>), bà không có ý kiến. Ban đầu bà có ý định mua 02 thửa đất số 03 và thửa 15, nên mới lập và ký tên vào văn bản thỏa thuận ngày 29/2/2012. Sau đó, bà không có nhu cầu và ông D tự thỏa thuận với ông S và bà L về việc mua 02 thửa đất trên. Việc thỏa thuận như thế nào, giá cả ra sao bà không biết. Bà cũng không nói cho ông D biết bà và vợ chồng ông S và bà L có ký một văn bản thỏa thuận ngày 29/2/2012. Khi bà không có nhu cầu mua, giữa bà, ông S và bà L không có một văn bản nào về việc hủy văn bản thỏa thuận ngày 29/02/2012.

Đất ông D được cấp giấy chứng nhận, ông D sang nhượng cho ai là quyền của ông D, bà không liên quan.

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

#### *3.1. Bà Lương Kim D1 trình bày:*

Hai thửa đất số 03 và số 15, tờ bản đồ số 18, tại đường Ng, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, do anh Huỳnh Trung D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S và bà L từ trước khi kết hôn. Nay ông S và bà L khởi kiện, bà thống nhất như trình bày của ông D về việc không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### *3.2. Ông Ngô Quang V trình bày:*

Ông là chồng của bà Huỳnh Thị Phương T. Trước đây, vợ chồng ông có dự tính chuyển nhượng của ông S và bà L, có thỏa thuận bằng giấy tay vào ngày 29/02/2012; sau đó, bà T không nhận chuyển nhượng nữa.

Ông được biết ông S và bà L đã chuyển nhượng 02 thửa đất số 03 và thửa 15, tờ bản đồ số 18 cho ông Huỳnh Trung D. Việc chuyển nhượng này, ông không chứng kiến, không liên quan gì. Thống nhất với những lời trình bày của bà T.

Vì lý do công việc, ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

#### *3.3. Bà Nguyễn Thị Kim Nh có yêu cầu khởi kiện độc lập trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L và ông S về việc đòi lại một phần thửa đất số 15b, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.851 m<sup>2</sup>; đồng thời, không đồng ý yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 24/5/2019; bởi vì, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18 vào ngày 14/9/2017 tại Văn phòng Công chứng X, thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận vào ngày 26/9/2017. Sau đó, bà đã tiến hành làm hàng rào trụ bê tông và lưới B40, để bảo quản đất nhưng bị bên nhà ông S ngăn cản.

Ngày 27-6-2019, bà có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L phải trả lại cho bà diện tích đất 1.851 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18 cho bà.

#### *3.4. Bà Võ Thị Thanh T1 và ông Nguyễn Thế C trình bày:*

Vợ chồng ông bà hoán đổi (có bù trừ bằng tiền) với vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L một phần thửa đất số 03 (thửa 3a), tờ bản đồ số 18, diện tích khoảng 188 m<sup>2</sup>, bằng việc cho ông S và bà L nhận chuyển nhượng lại một phần thửa 6b của ông bà. Thỏa thuận này, có sự chứng kiến của bà Huỳnh Thị Phương T tại Công an thị xã L. Ông bà đã hoàn tất thủ tục, tách phần

đất của ông bà cho ông S và bà L, để ông S làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà T.

Đối với phần đất ông bà hoán đổi (một phần thửa 3a), vẫn chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa. Từ lúc hoán đổi, ông bà đã làm kho bãi để xe. Ông bà đề nghị không tham gia tố tụng và sẽ khởi kiện riêng bằng một vụ kiện khác nếu quyền lợi bị ảnh hưởng.

#### *4. Quyết định của cấp sơ thẩm:*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 02/2019/QĐ-SCBSBA ngày 16-12-2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L, về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất;

- + Buộc ông D, bà T, ông V, bà D1 và bà Nh, có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông S và bà L một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18 có diện tích 1.851 m<sup>2</sup>, tại Khu phố W, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- + Giao trọn thửa số 03, tờ bản đồ số 18, diện tích 353,2 m<sup>2</sup>, tại Khu phố W, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, cho ông S và bà L quản lý, sử dụng.

- + Ông S và bà L có nghĩa vụ thanh toán giá trị 165 m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 18, cho ông D và bà T, có giá trị 726.000.000 đồng.

- Đình chỉ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2012, giữa ông Huỳnh Trung D với ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L.

- Công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim Nh, đối với diện tích đất 1.894,6 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 18, tại Khu phố W, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

#### *5. Kháng cáo:*

Trong thời hạn luật định, các đương sự sau đây kháng cáo bản án sơ thẩm:

- Bị đơn ông Huỳnh Trung D và bà Huỳnh Thị Phương T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét toàn diện nội dung vụ án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.



- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Nh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà Nh cho rằng cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

*6. Kháng nghị:*

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-LK ngày 12/12/2019 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố L, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố L; bởi các lý do sau đây:

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Bùi Đình T và chị Mai Thị Xuân H vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tố tụng;

- Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng, phải xác định là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”;

- Hội đồng xét xử sơ thẩm vi phạm thứ tự và nguyên tắc hỏi tại phiên tòa;

- Nguyên đơn không kiện đòi bà Nguyễn Thị Kim Nh trả lại đất; đồng thời, nguyên đơn cũng không yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Trung D với bà Nh. Bà Nh là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, việc buộc bà Nh liên đới trả đất cho nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật;

- Việc xác định án phí của cấp sơ thẩm là không đúng pháp luật.

*7. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm:*

Thỏa thuận ngày 29/02/2012 là có thật và Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 27-3-2017 của Tòa án nhân dân thành phố L (có hiệu lực pháp luật) đã tuyên vô hiệu đối với thỏa thuận này. Theo quy định, hợp đồng vô hiệu thì các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tất cả những lời khai của ông D theo bản án trên là chứng cứ không phải chứng minh. Ông D cho rằng ông không biết gì về thỏa thuận này; tuy nhiên, tại biên bản cho thuê đất giữa ông D và Công ty S có liệt kê các thửa đất mà ông D cho thuê không có thửa 3a và 15b; điều đó chứng minh, ông D biết chứ phải không biết như ông D đã trình bày.

Cấp sơ thẩm giải quyết là có cơ sở; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, bác kháng nghị và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*8. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

*8.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:*

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*8.2. Quan điểm đối với vụ án:*

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố L và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ngô Quang V có đơn giải quyết vắng mặt (bút lục số 362a); bà Võ Thị Thanh T1 và ông Nguyễn Thế C đề nghị không tham gia tố tụng (bút lục số 358) và xin vắng mặt (bút lục số 473a và 428a). Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về việc tiến hành tố tụng của cấp sơ thẩm:

- Ngày 30-10-2017, nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (bút lục số 79); tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện đã giải quyết đơn này của đương sự, vi phạm Điều 133 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về người cư trú trên đất tranh chấp: Người làm chứng Đặng Thị Thu D (giáp ranh đất với ông Nguyễn Thanh S) trình bày: “Trong thời gian ở đây anh T, chị H kinh doanh vật liệu xây dựng tại đây” (bút lục số 402). Anh Bùi Đình T và chị Mai Thị Xuân H trình bày (tại bút lục số 282): Anh chị chỉ ở trông coi tài sản cho ông S và kinh doanh nhỏ lẻ, dễ di dời, không đầu tư gì. Khi nào ông S

và bà L yêu cầu dọn đi thì anh chị sẽ dọn đi, không có yêu cầu gì và đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng; đồng thời, có đơn xin xét xử vắng mặt. Ngày 25/11/2019, ông S có nộp “Giấy giao nhà”, thể hiện anh T và chị H đã trả lại nhà cho ông S, có xác nhận của Trưởng khu phố W là ông Đoàn Đức L; do đó, cấp sơ thẩm không đưa anh T và chị H vào tham gia tố tụng là phù hợp.

- Việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ được thực hiện từ lúc 14 giờ 00 phút ngày 27-6-2019 nhưng đến 14 giờ 25 phút ngày 24-10-2019 mới kết thúc (bút lục từ số 444 đến 446); trong thời gian này, Tòa án sơ thẩm lại tiến hành các thủ tục tố tụng khác.

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử không ghi tên Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, vi phạm điểm e khoản 1 Điều 220 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ghi ngày 24-5-2019 (bút lục số 364), thể hiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 03 và số 15, cùng tờ bản đồ số 18, do Văn phòng Công chứng X chứng nhận số 130 và 131 cùng ngày 01/3/2012, giao kết giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L với ông Huỳnh Trung D. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *“Từ giấy sang nhượng đất ký ngày 16/12/2011 và Văn bản thỏa thuận ký ngày 29/02/2012, ông S, bà L và ông D mới đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2012. Bản án đã tuyên vô hiệu đối với thửa đất 6b và 7b nên đương nhiên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2012.*

*Tòa án đã giải quyết bằng bản án số 03/2017 ngày 27/3/2017 nên theo quy định tại điểm g, khoản 1, Điều 217 - BLTTDS đình chỉ với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà L và trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông S, bà L”.*

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định như sau:

+ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 27-3-2017, Tòa án nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) chỉ tuyên bố vô hiệu đối với “Giấy sang nhượng đất” ký ngày 16-12-2011 (bút lục số 95) và “Văn bản thỏa thuận” ký ngày 29-02-2012 (bút lục số 439), đối với thửa số 6b, diện tích 183 m<sup>2</sup> và thửa số 7b (nay là thửa 123 diện tích 539,3 m<sup>2</sup>), cùng tờ bản đồ số 18. Bản án này không giải quyết 02 hợp đồng ngày 01/3/2012 mà nguyên đơn khởi kiện bổ sung nêu trên; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Đương sự yêu cầu là tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không phải yêu cầu hủy hợp đồng, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không chính xác.

+ Ngoài ra, trong vụ án này, theo nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm, đương sự chỉ có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không có yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Tuy nhiên, đối với hợp đồng đã có công chứng thì khi có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải coi là có cả yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; do đó, cần phải xem xét và đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng.

- Bản án dân sự sơ thẩm quyết định: *“Buộc ông D, bà T, ông V, bà D1, bà Nh có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông S, bà L một phần thửa đất số 15”*;

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định như sau: Ngày 14-9-2017, ông Huỳnh Trung D và bà Lương Kim D1 chuyển nhượng diện tích 3.415,1 m<sup>2</sup>, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, phường X cho bà Nguyễn Thị Kim Nh. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng X chứng nhận số 3640 (bút lục từ số 231 đến 233). Ngày 26/9/2017, bà Nh được cập nhật thay đổi trên trang VI Giấy chứng nhận số AP 478905 ngày 15/5/2009 (bút lục số 31). Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-9-2017 nêu trên không có đương sự nào yêu cầu hủy hay yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong vụ án này; bà Nh đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không có đương sự nào tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nh; do đó, việc cấp sơ thẩm buộc bà Nh phải trả lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

- Bản án dân sự sơ thẩm quyết định: *“Công nhận quyền sử dụng đất của bà Nh đối với diện tích đất 1.894,6 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu phố W, phường X”*;

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định như sau: Ngày 27-6-2019, bà Nguyễn Thị Kim Nh có đơn yêu cầu độc lập (bút lục số 372), đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L phải trả lại cho bà Nh diện tích đất 1.851 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18 cho bà Nh. Không có đơn khởi kiện nào của bà Nh đề nghị công nhận quyền sử dụng đất được Tòa án thụ lý. Việc cấp sơ thẩm giải quyết như trên là vi phạm Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, chủ tọa phiên tòa đã không điều hành cho đương sự tiến hành hỏi trước là vi phạm thứ tự hỏi theo quy định tại khoản 1 Điều 249 của Bộ luật Tố tụng dân sự (bút lục số 494).

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16-12-2019, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 02/2019/QĐ-SCBSBA. Việc sửa chữa, bổ sung nêu trên là không đúng với nội dung của biên bản nghị án; tuy nhiên, không có tài liệu thể hiện Thẩm phán đã phối hợp với Hội thẩm nhân dân để ra quyết định, vi phạm khoản 2 Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kết luận: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; do đó, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Nội dung tranh chấp:

Do bản án sơ thẩm bị hủy, cấp phúc thẩm không xem xét về nội dung tranh chấp.

[4] Về kháng cáo và kháng nghị:

Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết nội dung tranh chấp như đã nêu trên; do đó, không xem xét kháng cáo của người kháng cáo.

Từ những nội dung trên mục [2], chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh.

[5] Chi phí tố tụng:

Cấp sơ thẩm quyết định về vấn đề này khi giải quyết lại vụ án.

[6] Án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên không được chấp nhận.

[8] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận phần phù hợp.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố L.

**1.** Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 02/2019/QĐ-SCBSBA ngày 16-12-2019 của Tòa án nhân dân thành phố L.

**2.** Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố L, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**3.** Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải phải chịu, trả lại cho người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, cụ thể:

- Trả lại ông Huỳnh Trung D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005718 ngày 17-12-2019.

- Trả lại bà Huỳnh Thị Phương T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005719 ngày 17-12-2019.

- Trả lại bà Nguyễn Thị Kim Nh 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005720 ngày 17-12-2019.

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

### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố L (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L;
- Ủy ban nhân dân phường X, thành phố L;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

**Đã ký và đóng dấu**

**Nguyễn Văn Thành**