TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 59 /2020/DS-PT
Ngày: 20 -5 -2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo.

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Văn Đại-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 20 tháng 5 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 224/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2019/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2020/QĐ-PT ngày 20/3/2020, Thông báo về việc tạm dừng mở phiên tòa số 215/TB-TA ngày 01/4/2020 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 294/TB-TA ngày 22/4/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn*:*

1. Chị Huỳnh Ngọc Tr, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp 1B, xã Ph Thái, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Huỳnh Ngọc Trúc Th, sinh năm 1988 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2017). Địa chỉ: Ấp 1B, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1968.

3. Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1984; Địa chỉ:Tổ 1, khu 12, xã L1, huyện L, tỉnh Đồng Nai Và ông Bùi Minh H, sinh năm

1951; Địa chỉ: Tổ 1, khu 12, xã L1, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên lạc: đường Lê Duẩn, tổ 1, ấp 3, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020). (Có mặt).

Bị đơn*:*

1. Anh Lâm Quốc T3, sinh năm 1975.
2. Chị Võ Thị H1, sinh năm 1982.

Cùng hộ khẩu thường trú: Tổ 5, Ấp 5, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Cùng địa chỉ tạm trú: Tổ 14, ấp Bình Lâm, xã L3, huyện L tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thanh: Chị Võ Thị H1, sinh năm 1982 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2017). Bà Bùi Thị Xuân H3, sinh năm 1936.

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp 5, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà H3 ủy quyền cho chị Võ Thị H1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2018). (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1B, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh Nguyễn Phú C, sinh năm 1983. (Có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Xã Long Châu, huyện Ch, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: đường Hùng Vương, khu phố 5, thị trấn D huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3. Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. (xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng V – Chức vụ: Trưởng Phòng công chứng số 4.

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người làm chứng: Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1968 và Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Kháng nghị của Viện kiểm sát: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 13/7/2018 của chị Huỳnh Ngọc Tr và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm của đại diện theo ủy quyền chị Huỳnh Ngọc Trúc Th trình bày: Vào tháng 12 năm 2016, chị Huỳnh Ngọc Tr có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Lâm Quốc T3 và chị Võ Thị H1 một phần đất có diện tích 5.183,4m^2 thuộc các thửa 30, 31, 34 tờ bản đồ 28 xã Phước Bình (theo tài liệu bản đồ cũ là thửa 522, tờ bản đồ 02 xã Phước Bình) với giá 1.040.000.000 đồng. Ngày 26/12/2016, chị Tr đặt cọc 80.000.000 đồng. Ngày 30/12/2016, chị Tr giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 27/3/2017, chị Tr giao đủ tiền cho anh Lâm Quốc T3 và chị Võ Thị H1 và hai bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 4 và thủ

tục sang tên thì phát hiện đất bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành ngăn chặn không cho đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Nay, chị Tr yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/3/2017 giữa chị Huỳnh Ngọc Tr và anh Lâm Quốc T3, chị Võ Thị H1 đối với các thửa đất 30, 31, 34, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình, huyện Long Thành.

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/06/2017 của bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Đăng T và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày: Vào ngày 26/7/2004, vợ chồng ông T và bà P có nhận quyền nhượng của bà Bùi Thị Xuân H3, anh Lâm Quốc T3, chị Võ Thị H1 diện tích đất có kích thước ngang phía trước 15m, ngang phía sau 16m, dài 50m có tứ cận phía Đông giáp đất bà H3, phía Tây giáp đường, phía Nam giáp với nhà anh Lâm Quốc T3, phía Bắc giáp đất ông Đỗ Tấn B, nay là thửa đất số 30, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình. Giá chuyển nhượng là 102.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay đề ngày 26/7/2004 với thỏa thuận nếu sau này ông T và bà P muốn tách sổ thì phải báo trước cho bà H3, 01 tháng. Ông T, bà P đã giao đủ tiền cho bà H3, anh T và chị H1. Sau khi làm giấy tay, hai bên có ra chỉ ranh đất và ông T, bà P có làm 01 hàng rào lưới B40 ở phía sau để phân ranh đất. Hai ranh đất còn lại là hàng rào của nhà anhT, chị H1 và của ông Đỗ Tấn B. Sau khi giao đất thì ông T và bà P sử dụng đất ổn định, không có đất tranh chấp. Sau đó ông T và bà P liên hệ làm thủ tục tách sổ nhưng được biết là bà H3 đã làm thủ tục tặng cho con là anh Lâm Quốc T3 và chị Võ Thị H1 trong đó có cả thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T và bà P. Sau đó, anh T3 và chị H1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho chị Huỳnh Ngọc Tr. Tuy nhiên, qua tìm hiểu thì ông T và bà P được biết các thửa đất tranh chấp bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành ngăn chặn không cho đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản nên chị Tr không thực hiện việc sang tên được. Do bà H1 làm thủ tục chuyển quyền cho anh T3, chị H1 đứng tên thửa đất đã bán cho ông T và bà P là hoàn toàn vi phạm hợp đồng đã ký kết nên ông T và bà P đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P và bà H3, anh T3, chị H1 đề ngày 26/7/2004 để ông T và bà P làm thủ tục sang tên chuyển quyền và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2017 giữa anh Lâm Quốc T3, chị Võ Thị H1 với chị Huỳnh Ngọc Tr.

Tại bản tự khai đề ngày 10/7/2017, biên bản lấy lời khai đề ngày 02/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của chị Võ Thị H1, chị H1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền anh Lâm Quốc T3 trình bày: Chị là vợ của anh Lâm Quốc T3. Mẹ chồng chị là bà Bùi Thị Xuân H3. Bà H3 có diện tích đất khoảng 5.213m^2 thuộc thửa 552, tờ bản đồ 02, xã Phước Bình, huyện Long Thành. Năm 2004, bà H3 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim P bằng giấy tay diện tích 750m^2. Sau khi chuyển nhượng thì bà P có trồng tràm trên đất. Khi chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng năm 2005-2006, bà H3 cho chị và anh T3 phần diện tích đất còn lại sau khi bán cho bà Ph. Bà H3 có viết giấy tay cho chị và anh T3h. Sau đó, anh Lâm Quốc T3 đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện

Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 052567 đối với thửa 552, tờ bản đồ 02, xã Phước Bình diện tích 5.213m^2, bao gồm luôn cả diện tích đất đã bán cho bà Nguyễn Thị Kim P. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị và anh T3 dùng quyền sử dụng đất để thế chấp vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-chi nhánh Long Thành, phòng giao dịch Phước Thái. Đến tháng 02/2017, vợ chồng chị có chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà Nguyễn Thị S, giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng. Bà S giao trước cho vợ chồng chị số tiền 300.000.000 đồng để trả cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Cùng ngày, vợ chồng chị cùng bà S ra Phòng công chứng số 4 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và vợ chồng chị nhận hết số tiền thỏa thuận chuyển nhượng thì bị các chủ nợ của vợ chồng chị đến ngăn cản tại Phòng công chứng số 4. Vợ chồng chị có báo cho Công an thị trấn Long Thành đến làm việc và giải quyết thì vợ chồng chị đã nộp tiền để làm tin cho các chủ nợ. Vợ chồng chị có giao 200.000.000 đồng và Công an thị trấn đã giao qua cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành. Sau đó, các chủ nợ đã nộp đơn lên Tòa án để giải quyết và được Tòa án giải quyết công nhận thỏa thuận. Sau khi có quyết định của Tòa thì các chủ nợ có nộp đơn yêu cầu thi hành án. Thi hành án đã dùng số tiền này để đảm bảo thi hành án. Khoảng một tháng sau, anh C là chồng chị Tr có liên hệ với anh chị nói là yêu cầu vợ chồng chị hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà S và ký lại hợp đồng chuyển nhượng với chị Huỳnh Ngọc Tr để sau này cho chị Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng chị đồng ý và có ra Phòng công chứng số 4 thực hiện thủ tục theo yêu cầu của anh C. Cùng lúc đó, vợ chồng chị có ký giấy ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Thanh T1 (là người quen của anh C) để chị T1 thay mặt vợ chồng chị thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên chuyển quyền cho chị Huỳnh Ngọc Tr. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giấy ủy quyền thì chị T1 đã liên hệ làm thủ tục. Sau khi có cấp đổi sổ mới thì anh C không giao lại cho vợ chồng chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất diện tích 750m^2 đã bán cho bà P mà giữ luôn. Sau đó, anh C thông báo cho vợ chồng chị biết là không thực hiện thủ tục sang tên được vì Chi cục thi hành án có văn bản yêu cầu ngưng chuyển dịch, sang tên chuyển quyền đối với diện tích đất của vợ chồng chị.

Chị xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2017 mà chị Tr nộp cho Tòa là chữ ký và chữ viết của chị và anh T3. Khi vợ chồng chị ra ký hợp đồng chuyển nhượng với chị Tr thì đang mâu thuẫn gia đình nên kêu ký tên rồi về chứ không có đọc lại nội dung hợp đồng. Vợ chồng chị chỉ đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại sau khi đã trừ 750m^2 đã bán cho bà P chứ không có đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 5.213m^2 đất. Chị không biết vì sao khi mua đất, vợ chồng chị có nói rõ ràng về phần đất đã bán cho bà P và có ra chỉ ranh rõ ràng nhưng trong hợp đồng lại bao gồm luôn cả diện tích đất này. Phần diện tích đất của bà P hiện nay có ranh giới rõ ràng và có hàng rào lưới B40 làm ranh. Nay chị Huỳnh Ngọc Tr yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và chị Huỳnh Ngọc Tr thì vợ chồng chị không đồng ý, chị yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ

chồng chị và chị Tr. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H3 với bà P, ông T thì vợ chồng chị đề nghị Tòa án công nhận.

Trong biên bản lấy lời khai đề ngày 23/8/2017 của bà Bùi Thị Xuân H3 và tại tòa người đại diện theo ủy quyền của bà H3- chị Võ Thị H1 trình bày: Ngày 26/7/2004, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Đăng T một phần diện tích đất với giá 102.000.000đồng. Hợp đồng này do anh Lâm Quốc T3 viết. Chữ ký và ghi họ tên trong hợp đồng là do bà viết. Bà đã nhận đủ tiền từ bà P. Thửa đất tại thời điểm bán thì bà không nhớ rõ số tờ, số thửa nhưng hiện nay là thửa 30, tờ bản đồ 28 xã Phước Bình, huyện Long Thành. Thực tế, trước thời điểm năm 2004, bà đã cho chị H1 và anh T3 toàn bộ thửa đất mà hiện nay thuộc các thửa 30, 31, 34, tờ bản đồ 28 xã Phước Bình, huyện Long Thành. Việc cho tặng các thửa đất trên chỉ bằng miệng chứ không làm văn bản. Đối với giấy sang nhượng đất ngày 26/7/2004 thì bà chỉ đứng tên bán dùm anh T3, chị H1 còn việc nhận tiền là do anh T3, chị H1 nhận. Việc anh T3, chị H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không rõ vì anh T3, chị H1 tự đi làm thủ tục. Anh T3, chị H1 bán lại toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 30, 31, 34, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình, huyện Long Thành cho chị Huỳnh Ngọc Tr thì bà không biết. Nay bà P, ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/7/2004 giữa bà và ông T, bà P thì bà đồng ý vì về mặt pháp lý thì bà đã bán thửa đất số 30, tờ bản đồ 28 xã Phước Bình, huyện Long Thành cho ông T, bà P. Bà yêu cầu chị Tr trả lại thửa đất số 30, tờ bản đồ 28 xã Phước Bình, huyện Long Thành cho bà P, ông T sử dụng.

Trong bản tự khai đề ngày 01/10/2018 và tại tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày: Ngày 21/12/2016, bà và con rể là Nguyễn Phú C có đến đặt cọc cho anh T3 và chị H1 số tiền 80.000.000 đồng tại nhà của bà Bùi Thị Xuân H3. Khoảng 09 giờ 30 phút ngày 30/12/2016, bà và con gái là Huỳnh Ngọc Trúc Th có đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-phòng giao dịch Phước Thái giao cho chị H1 số tiền 300.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng và làm thủ tục xóa thế chấp để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không biết một phần diện tích đất đã được chị H1, anh T3 bán cho bà P trước đây bằng giấy tay. Khoảng 15 giờ 30 phút ngày 30/12/2016, bà có ra Phòng công chứng số 04 huyện Long Thành giao tiếp số tiền còn lại là 660.000.000 đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng với chị H1, anh T3. Người chuyển nhượng với anh T3, chị H1 thực chất là con gái bà tên Huỳnh Ngọc Tr nhưng do chị Tr bận làm ăn xa nên có nhờ bà đứng tên nhận chuyển nhượng đất của anh T3, chị H1. Khoảng tháng 3 năm 2018, chị Tr đi làm ăn trở về, bà có quyết định và thỏa thuận cho chị Tr đứng tên đất nên có liên hệ với anh T3, chị H1 hủy hợp đồng giữa bà và anh T3, chị H1, đồng thời ký hợp đồng mới cho chị Tr trực tiếp đứng tên nhận chuyển nhượng. Ngày 27/3/2018, tại Phòng công chứng số 04 huyện Long Thành, chị Huỳnh Ngọc Tr ký hợp đồng chuyển nhượng với anh T3, chị H1 đối với các thửa đất số 30, 31, 34, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình. Sau đó mọi việc xảy ra như thế nào thì bà không rõ.

Trong bản tự khai đề ngày 01/10/2018 và tại tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phú C trình bày: Vào khoảng năm 2016, anh cùng vợ là Huỳnh Ngọc Tr được giới thiệu mua một mảnh đất của anh T3 và chị H1, diện tích 5200m^2, thuộc các thửa 30, 31, 34, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình, huyện Long Thành với giá 1.040.000 đồng. Khoảng ngày 21/12/2016, anh cùng mẹ vợ là Nguyễn Thị S có đến đặt cọc cho anh T3, chị H1 80.000.000 đồng tại nhà bà Bùi Thị Xuân H3. Ngày 30/12/2016, lúc 9 giờ 30 phút, tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-Phòng giao dịch Phước Thái, em vợ anh tức là chị Huỳnh Ngọc Trúc Th có giao thêm cho chị H1 300.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng và làm thủ tục xóa thế chấp để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh không biết một phần diện tích đất đã được chị H1, anh T3 bán cho bà P trước đây bằng giấy tay.

Khoảng 15 giờ 30 phút ngày 30/12/2016, chị Th và bà S có ra Phòng công chứng số 04 huyện Long Thành giao tiếp số tiền còn lại là 660.000.000 đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng với chị H1, anh T3. Người chuyển nhượng với anh T3, chị H1 thực chất là vợ anh tên Huỳnh Ngọc Tr nhưng do bận làm ăn xa nên có nhờ mẹ vợ anh là bà S đứng tên nhận chuyển chuyển nhượng đất của anh T3, chị H1. Khoảng tháng 3 năm 2017, chị Tr đi làm ăn trở về, bà S có liên hệ với anh T3, chị H1 hủy hợp đồng giữa bà S và anh T3, chị H1, đồng thời ký hợp đồng mới cho chị Tr trực tiếp đứng tên nhận chuyển nhượng. Ngày 27/3/2017, tại Phòng công chứng số 04 huyện Long Thành, chị Huỳnh Ngọc Tr ký hợp đồng chuyển nhượng với anh T3, chị H1 đối với các thửa đất số 30, 31, 34, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình, huyện Long Thành. Sau khi ký hợp đồng, anh mới biết diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng được tách ra thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 449752 đối với thửa 34 tờ bản đồ 28, số BY 449753 đối với thửa 31, tờ bản đồ 28 và số CA 159932 đối với thửa 30, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình. Cùng ngày 27/3/2017, chị Trâm có thỏa thuận cho chị Nguyễn Thị Thanh T1 đi làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho chị Tr nhưng sau đó phát hiện ra việc đất đã bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng và thay đổi hiện trạng. Đến ngày 05/4/2017 thì có quyết định cưỡng chế kê biên. Từ đó đến nay, anh và chị Tr không thể thực hiện các thủ tục sang tên. Anh xác định việc vợ chồng anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình, việc chuyển nhượng diễn ra trước khi có quyết định kê biên để thi hành án nên việc kê biên là không phù hợp với quy định pháp luật. Anh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/3/2017 giữa chị Tr và anh T3, chị H1, hủy bỏ quyết định kê biên tài sản của Chi cục thi hành án huyện Long Thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4 tại công văn số 84/CV-PCC4 ngày 23/5/2019 trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại đơn vị nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3467/2017 do Phòng công chứng số 4 chứng nhận ngày 27/3/2017 giữa chị Huỳnh Ngọc Tr với anh Lâm Quốc T3 và chị Võ Thị H1 đã được công chứng theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Do bận công việc nên Phòng công chứng số 4 xin được vắng mặt tại các

phiên hòa giải, xét xử theo thông báo triệu tập và các quyết định của Tòa án.

Trong văn bản ý kiến đề ngày 19/01/2018 và ngày 17/12/2018 người làm chứng Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành trình bày: Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành có tổ chức thi hành đối với quyết định số 03/2017/QĐ-DSST ngày 13/01/2018 và 21 quyết định đã có hiệu lực pháp luật khác của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đối với Người phải thi hành án là chị Võ Thị H1 và 21 Người được thi hành. Tổng số tiền chị Võ Thị H1 phải thi hành là 988.680.000 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án cùng 27.848.950 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 17/01/2017, bà Lữ Thị Á cùng nhiều người được thi hành án đã liên hệ Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành để làm đơn yêu cầu thi hành án đối với chị Võ Thị H1. Do được thông tin người phải thi hành án bán tài sản nên ngay khi làm đơn yêu cầu thi hành án, người được thi hành án đã yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành ngăn chặn khẩn cấp việc người phải thi hành án chuyển nhượng nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Căn cứ khoản 5 Điều 20, Điều 66, 69 Luật thi hành án dân sự; Điều 19 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/07/2015, chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành đã ban hành quyết định ngăn chặn số 15/QĐ.CCTHADS ngày 17/01/2017 theo đơn yêu cầu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành đã thu của chị H1 số tiền 200.000.000 đồng để thi hành 27.848.950 đồng và một phần bồi thường cho người thi hành án là 172.151.050 đồng. Trong quá trình giải quyết thi hành án, do người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án, chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành đã xác minh tài sản của chị Võ Thị H1 và chồng là Lâm Quốc T3 gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 5.213m^2 thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 5 tại xã Phước Bình, huyện Long Thành (theo tài liệu bản đồ năm 1996), nay là các thửa số 30, 31, 34, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình, huyện Long Thành (theo tài liệu bản đồ mới). Sau khi xác minh chính xác thông tin tài sản của người phải thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành đã ban hành quyết định kê biên số 39/QĐ-CCTHADS ngày 05/4/2017 để đảm bảo thi hành án nhưng chưa tiến hành tổ chức kê biên, xử lý tài sản. Ngày 29/11/2018, các người được thi hành án theo các quyết định thi hành án đang do Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành thụ lý đã liên hệ Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành trình bày đã nhận một phần tiền do anh Nguyễn Phú C tự nguyện nộp trả thay cho chị H1. Đối với số tiền còn lại phải thi hành án, các người được thi hành án tự nguyện rút đơn yêu cầu, đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành đình chỉ thi hành, đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành giải tỏa quyết định kê biên số 39/QĐ-CCTHADS ngày 05/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành. Cùng ngày, Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành đã ban hành quyết định giải tỏa kê biên số 03/QĐ-CCTHADS về việc giải tỏa kê biên và quyết định số 05/QĐ.CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản với quyết định ngăn chặn số 15/QĐ.CCTHADS ngày 17/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành. Xét việc yêu cầu đình chỉ thi hành án của người được thi hành án là tự nguyện, không ai xúi giục nên ngày 30/11/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành đã ban hành các quyết định đình chỉ thi hành toàn bộ nghĩa vụ thi hành án còn lại của chị H1 đối với những người được

thi hành án. Chị H1 không còn phải thi hành án các khoản nào tại chi cục cho đến thời điểm hiện nay.

Tại Bản án sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của tòa án nhân dân huyện Long Thành đã:

Căn cứ khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137, khoản 2 Điều 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ Điều 357, 468, 501, 502, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 127 Luật đất đai 2003; Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Ngọc Tr đối với bị đơn chị Võ Thị H1, anh Lâm Quốc T3 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2017 được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực giữa chị Huỳnh Ngọc Tr với anh Lâm Quốc T3, chị Võ Thị H1 đối với diện tích đất 5.213m^2 thuộc các thửa đất số 30, 31, 34, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Đăng T với bị đơn bà Bùi Thị Xuân H3 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/7/2004 giữa bà Bùi Thị Xuân H3 với bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Đăng T là vô hiệu. Buộc bà Bùi Thị Xuân H3 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Đăng T số tiền là 286.690.800 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Đăng T phải tháo dỡ hàng rào tạm bằng lưới B40 được giới hạn từ mốc số 7 đến số 3 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 300/2018 ngày 11/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Long Thành và trả lại cho chị Huỳnh Ngọc Tr quản lý, sử dụng diện tích đất 797.6m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ 28 tại xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 7, 6, 2) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 300/2018 ngày 11/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Long Thành.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 24/9/2019 bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Đặng T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất giữa bà Bùi Thị Xuân H3 với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Đặng T và

hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3467/2017 công chứng ngày 27/3/2017 giữa chị Võ Thị H1, anh Lâm Quốc T3 với chị Huỳnh Ngọc Tr đối với thửa đất số 30 tờ 28 tọa lạc xã Phước Bình.

Ngày 25/9/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định kháng nghị số 237/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành do có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, thu thập chứng cứ và đánh giá chứng cứ theo các Điều 68, 70, 73, 97 và Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục nhập vụ án và việc xác định tư cách tố tụng của đương sự:

Theo quy định tại Điều 68 BLTTDS thì tại vụ án thụ lý số số 185/2017/TLST-DS ngày 4/8/2017 nguyên đơn là chị Tr, bị đơn là anh T3, chị H1; tại vụ án thụ lý số 154/2017/TLST-DS nguyên đơn là bà P, ông T bị đơn là chị Tr, bà H3, anh T3, chị H1. Tòa án tiến hành nhập hai vụ án trên, chị Tr vừa có tư cách nguyên đơn, vừa có tư cách bị đơn và quyền lợi của chị Tr đối với thửa đất số 30 TBĐ 28 tại hai vụ án là đối lập nhau. Vì vậy, việc tòa án Long Thành quyết định nhập vụ án là vi phạm quy định tại Điều 42 BLTTDS.

Nội dung kháng nghị:

Tư cách tham gia tố tụng: Kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm xác định Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành là người làm chứng là vi phạm quy định tại Điều 77, 78 BLTTDS. Nội dung kháng nghị này là có cơ sở vì theo quy định tại Điều 77 BLTTDS thì người làm chứng là người biết các tình tiết liên quan đến nội dung vụ án. Như vậy, người làm chứng phải là một cá nhân cụ thể không thể là một cơ quan, tổ chức.

Thu thập chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự là chị H1, anh T3, anh C khai trước khi chị H1 anh T3 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các thửa 30, 31, 43 TBĐ 28 xã Phước Bình với chị Tr vào ngày 27/3/2017 tại Phòng công chứng số 4 Long Thành thì trước đó chị H1, anh T3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 522 TBĐ 05 xã Phước Bình (sau này thửa 522 được tách thành các thửa 30, 31, 43 nêu trên) với bà Nguyễn Thị S (mẹ chị Tr). Trước khi ký hợp đồng ngày 27/3/2017 thì các bên đã hủy hợp đồng ký giữa bà S với chị H1, anh T3. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Nội dung kháng nghị cho rằng cần thu thập chứng cứ để xác định vào ngày 27/3/2017 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, anh T3, chị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Tr có bị nhầm lẫn, lừa dối hay bị các chủ hụi đe dọa, cưỡng ép ký vào hợp đồng đối với diện tích 797,6m^2 đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ 28 xã Phước Bình. Tại hồ sơ, chị H1 khai tại Phòng công chứng số 4 sau khi ký hợp đồng chị bị các chủ nợ quậy nên chị phải báo công an thị trấn đến giải quyết. Mặt khác, chị H1 cũng khai khi ký hợp đồng do gia đình đang lục đục nên chị ký mà không đọc nội dung trong hợp đồng nên không biết có việc ký chuyển

nhượng cho chị Tr thửa đất số 30. Tòa án chưa xác minh các nội dung chị H1 khai là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Về đường lối giải quyết vụ án: Như trên đã phân tích, Tòa án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng trong thủ tục nhập vụ án, thu thập chứng cứ nên chưa có căn cứ để đánh giá tính pháp lý của của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Nên Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Long Thành, cụ thể rút nội dung kháng nghị tại mục 3 của Kháng nghị số 237 ngày 25/9/2019.

Về nội dung kháng cáo: Như đã phân tích trên, do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ nên VKS tỉnh cũng không có căn cứ để đánh giá kháng cáo của bà P ông T được chấp nhận hay không.

Vì những phân tích trên, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị, không chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung Viện kiểm sát tỉnh rút kháng nghị theo quy định tại khoản 3, 5 Điều 308 BLTTDS

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 25/9/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định kháng nghị số 237/QĐKNPT-VKS-DS; ngày 24/9/2019 bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Đăng T nộp đơn kháng cáo.

Đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên quan điểm kháng nghị; không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã có những sai sót sau:

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

[2.1.1] Về thủ tục nhập vụ án:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/7/2017 chị Huỳnh Ngọc Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án "công nhận quyền sử dụng đất ngày 27/3/2017 giữa anh Lâm Quốc T3, chị Võ Thị H1 với chị Huỳnh Ngọc Tr đối với thửa đất số 30, 31, 43 tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã Phước Bình huyện Long Thành tỉnh Đồng Nai". Ngày 04/8/2017 Tòa án

huyện Long Thành ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 197 ngày 04/8/2017 về việc đã thụ lý vụ án số 185/2017/TLST-DS ngày 04/8/2017 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo đơn khởi kiện của chị Tr. (BL 20). Tại Bản tự khai ngày 23/8/2017, chị Tr trình bày yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị với anh Lâm Quốc T3 và chị Võ Thị H1 tại Phòng công chứng số 4 đối với các thửa đất 30,31,34 tờ bản đồ 28 xã Phước Bình (BL 23).

Ngày 06/6/2017 bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Đặng T có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 30 TBĐ 28 xã Phước Bình) giữa bà P, ông Tn với bà Bùi Thị Xuân H3 ký ngày 26/7/2014 là hợp pháp (BL 30). Tại đơn khởi kiện này ghi người bị kiện là bà Bùi Thị Xuân H3, chị Võ Thị H1 và chị Huỳnh Ngọc Tr. Ngày 20/6/2017 Tòa án huyện Long Thành có Thông báo thụ lý vụ án số 161 về việc thụ lý vụ án số 154/2017/TLST-DS về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của bà P, ông T. (BL 52). Theo thông báo thụ lý này, tòa xác định nguyên đơn là ông T, bà P; bị đơn là bà H3; người liên quan là anh T3, chị H1 và chị Tr.

Tháng 7 năm 2017 bà P, ông T có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/3/2017 giữa anhT3, chị H1 với chị Tr (BL 62). Tại đơn khởi kiện bổ sung này tiếp tục xác định người bị kiện là bà Bùi Thị Xuân H3, chị Võ Thị H1 và chị Huỳnh Ngọc Tr. Ngày 24/7/2017 Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung trên của bà P, ông T. (BL 73). Ngày 21/11/2017, bà P, ông T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu anh T3, chị H1, bà H3 tiếp tục thực hiện hợp đồng ký ngày 26/4/2017 (BL 83). Ngày 22/11/2017 Tòa án ban hành Thông báo số 1365 thông báo về yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 21/11/2017 của bà P, ông T.

Như vậy, căn cứ các đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà P và ông T nêu trên thì tại vụ án thụ lý số 154, tòa án xác định chị Tr là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng vì trong đơn khởi kiện ghi rất rõ người bị kiện có chị Tr. Quyền khởi kiện ai là của đương sự nhưng tòa án đã tự mình xác định chị Tr là người liên quan là không đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS. Như vậy, trong vụ án thụ lý số 185 nguyên đơn là chị Tr, bị đơn là anh T3, chị H1; vụ án thụ lý số 154 nguyên đơn là bà P, ông T bị đơn là chị Tr, bà H3, anhT3, chị H1 trong hai vụ án này chị Tr vừa có tư cách nguyên đơn, vừa có tư cách bị đơn mặt khác quyền lợi của chị Tr đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ 28 tại hai vụ án là đối lập nhau. Ngày 05/12/2017 Tòa án huyện Long Thành Quyết định nhập vụ án số 518/QĐST-DS, nhập vụ án thụ lý số 185 và vụ án thụ lý số 154 và xác định, nguyên đơn là chị Tr, bà P và ông T; bị đơn là bà H3, chị H1 và anh T3 là vi phạm quy định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1.2] Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Bản án sơ thẩm xác định Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành là người làm chứng là vi phạm quy định tại các Điều 77, 78 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung kháng nghị này là có cơ sở vì theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự thì người làm chứng là Người biết các tình tiết liên quan đến nội dung vụ án. Như vậy, người làm chứng phải là một cá nhân cụ thể không thể là một cơ quan, tổ chức.

[2.1.3] Về biên bản nghị án của Hội đồng xét xử chưa thực hiện đầy đủ nội dung theo Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự và mẫu số 51 ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017 /NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.2] Về thu thập chứng cứ:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự là chị H1, anh T3, anh C khai trước khi chị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 30, 31, 43 tờ bản đồ số 28 xã Phước Bình với chị Tr vào ngày 27/3/2017 tại Phòng công chứng số 4 Long Thành thì trước đó chị H1, anh T3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 522 tờ bản đồ số 05 xã Phước Bình (được tách thành các thửa 30, 31, 43 nêu trên) với bà Nguyễn Thị S (mẹ chị Tr). Trước khi ký hợp đồng ngày 27/3/2017 thì các bên đã hủy hợp đồng ký giữa bà S với chị H1, anh T3. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Nội dung kháng nghị là có căn cứ.

Nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án chưa lấy lời khai người làm chứng để xác định có việc chị Tr, anh C chủ động gặp bà P để thỏa thuận mua lại thửa 30 tờ bản đồ số 28 hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Tuy nhiên vấn đề này, tại hồ sơ thể hiện Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của chị Nguyễn Thị Thanh T1 là người được anh C nhờ làm thủ tục sang tên đối với các thửa đất 30,31,34 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với chị H1, anh T3 để làm rõ nội dung có việc anh C nhờ chị T2 đứng ra thỏa thuận mua lại thửa đất 30 với bà P. Tại phiên Tòa phúc thẩm đại diện viện kiểm sát rút nội dung kháng nghị tại mục 3 của Kháng nghị số 237 ngày 25/9/2019 do đó đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng nghị.

Theo nội dung kháng nghị cho rằng cần thu thập chứng cứ để xác định vào ngày 27/3/2017 tại phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, anh T3, chị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Tr có bị nhầm lẫn, lừa dối hay bị các chủ hụi đe dọa, cưỡng ép ký vào hợp đồng đối với diện tích 797,6m^2 đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ 28 xã Phước Bình. Tại hồ sơ, chị H1 khai tại Phòng công chứng số 4 sau khi ký hợp đồng chị bị các chủ nợ quậy nên chị phải báo công an thị trấn đến giải quyết. Ngoài ra chị H1 còn khai khi ký hợp đồng do gia đình đang lục đục nên chị ký mà không đọc nội dung trong hợp đồng nên không biết có việc ký chuyển nhượng cho chị Tr thửa đất số 30. Tại phiên tòa phúc thẩm chị H1 xác định không chuyển nhượng thửa đất 30 cho chị Tr vì trước đó đã chuyển nhượng cho bà P và ông T. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh các nội dung chị H1 khai là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên kháng nghị có căn cứ.

Từ các phân tích trên, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ không thể khắc phục do đó Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Như đã phân tích trên, do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên kháng cáo của bà Pvà ông T đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông bà chưa có căn cứ để xem xét chấp nhận hay không chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị đã rút tại mục 3 của Kháng nghị số 237 ngày 25/9/2019.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả Bà Nguyễn Thị Kim P và Ông Nguyễn Đăng T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002837 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Nơi nhận:
- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- TAND huyện Long Thành.
- Đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Thu Minh

TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số:199/QĐ-SCBSBA	*Đồng Nai, ngày 03 tháng 7 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN PHÚC THẨM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ các điều 268, 307 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án do nhầm lẫn trong Bản án số: 59/2020/DS-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã xét xử phúc thẩm vụ án dân sự về: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa:

Nguyên đơn:

4. Chị Huỳnh Ngọc Tr, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp 1B, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1968.
6. Ông Nguyễn Đăng Th, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn:

3. Anh Lâm Quốc Th1, sinh năm 1975.
4. Chị Võ Thị H, sinh năm 1982.

Cùng hộ khẩu thường trú: Tổ 5, ấp 5, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Cùng địa chỉ tạm trú: Tổ 14, ấp B, xã L1, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp 1B, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh Nguyễn Phú C, sinh năm 1983.

Hộ khẩu thường trú: Xã Long Châu, huyện Tân Châu, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: đường Hùng Vương, khu phố 5, thị trấn D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

3. Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng V – Chức vụ: Trưởng Phòng công chứng số 4. Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung Bản án số: 59/2020/DS-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau:

- Tại dòng thứ 3 từ dưới lên, trang 12 của bản án đã ghi:

"Tại phiên Tòa phúc thẩm đại diện viện kiểm sát rút nội dung kháng nghị **này** do đó đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng nghị"

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

"Tại phiên Tòa phúc thẩm đại diện viện kiểm sát rút nội dung kháng nghị **tại mục 3 của Kháng nghị số 237 ngày 25/9/2019** do đó đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng nghị".

- Tại dòng thứ 4 từ dưới lên, trang 13 của bản án đã ghi:

"Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị đã rút."

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

"Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị đã rút **tại mục 3 của Kháng nghị số 237 ngày 25/9/2019**".

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu HS.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Hoàng Thị Thu Minh