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

Bản án số: **405/2025/DS-PT**
Ngày 23-8-2025
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: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và 23 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai - Cơ sở 2 tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 261/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 về "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực L - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2025/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh T, sinh ngày 22/06/1987 (có mặt)

Căn cước công dân số 070087000752, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/04/2021.

Địa chỉ: Số C, đường L, khu phố P, phường B,, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Minh T1, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp K, xã Q, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở: Số 318, đường L, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Ông Mầu Tiến C, sinh năm 1985;(vắng mặt)

2. Bà Phạm Hoàng Mỹ D, sinh năm: 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Phòng Thi hành án dân sự Khu vực L – Đồng Nai. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, đường B, phường G, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Minh T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực L - Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Minh T1 – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Minh T trình bày:

Ngày 25/9/2020, ông T nhận chuyển nhượng của ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D 02 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 318, tờ bản đồ 00, diện tích 10.114m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai), giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00490 do UBND huyện L (nay là UBND xã L, tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 13/12/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Vi Văn C1 (nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận tại trang 4 chuyển nhượng cho ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D). Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 005267/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020. Khi chuyển nhượng trên đất không có tài sản.

- Thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai), giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00787 do UBND huyện L (nay là UBND xã L, tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 30/5/2018 đứng tên ông Lương Đức B, bà Vũ Thị Đ (nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận tại trang 3 chuyển nhượng cho ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D). Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020. Khi chuyển nhượng trên đất có nhà xây cấp 4 nhưng trong hợp đồng không ghi tài sản trên đất.

Ông T đã giao đủ tiền cho ông C bà D. Ông C bà D đã giao đất nhưng do ông T ở Tp.Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) nên ít khi qua lại đất. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, do bận công việc và tình hình dịch bệnh Covid kéo dài nên chưa sang L để làm thủ tục sang tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 10/2021 ông T tới Văn phòng Đ1 (nay là Văn phòng Đ1 Chi nhánh L, tỉnh Đồng Nai) để tách sổ thì Văn phòng Đ1 (nay là Văn phòng Đ1 Chi nhánh L, tỉnh Đồng Nai) cho biết đất bà D ông C đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự số 14 - Đồng Nai) kê biên cưỡng chế để Thi hành án. Ngày 15/11/2021, Chi cục T có gửi Thông báo số 16/TB-THADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Thông báo thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo có quyền khởi kiện ra Tòa án để xác định quyền sở hữu, sử dụng đất đối với tài sản trên nhưng do ông T chạy xe hỗ trợ người về quê mùa dịch Covid nên không kiện. Sau này mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với ông C bà D. Sau đó Tòa án đình chỉ vụ án. Nay ông T1 đại diện cho ông T yêu cầu Tòa án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2020 giữa ông T và ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D đối với 02 thửa đất trên. Do thửa đất số 318, tờ bản đồ 00, diện tích 10.114m^2, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) đã bán đấu giá và người mua được tài sản là ông Nguyễn Văn T2 và tài sản đã giao cho ông T2, cơ quan Thi hành án bán đấu giá nhưng không thông báo cho ông T nên yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá, mọi chi phí yêu cầu thi hành án phải bồi thường. Đối với thửa 487 diện tích 368,6m^2 đang bị kê biên nay yêu cầu Tòa án xem xét để ông T lấy lại thửa đất.

Bị đơn ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai):

Chi cục THADS huyện L (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai) thi hành quyết định số 10/2021/QĐST-DS ngày 07/4/2021 của TAND huyện L (nay là TAND khu vực L - Đồng Nai) giữa ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D với những người có đơn yêu cầu thi hành án. Do ông C bà D không tự nguyện thi hành án nên Chi cục THA đã xác minh tài sản của ông C bà D tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L) đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ 00, diện tích 10.114m^2 và thửa số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2 đều tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai). Kết quả tại thời điểm xác minh ông C bà D chưa thực hiện việc chuyển nhượng, thay đổi hiện trạng hay thế chấp tài sản đối với các tài sản phải đăng ký quyền sở hữu sử dụng, do đó Chi cục THA đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án. Thửa số 318 đã được ông Nguyễn Văn T2 mua đấu giá. Thửa số 487 do hiện nay đang có tranh chấp nên tạm dừng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Chi cục THADS huyện L *(nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai)* không đồng ý, vì khi kê biên cưỡng chế tài sản để thi hành án, chi cục THADS huyện L *(nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai)* đã xác minh tại Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Đ1 (nay là Văn phòng Đ1 Chi nhánh L), tài sản trên chưa thực hiện việc chuyển

nhượng, thay đổi hiện trạng hay thế chấp. Ngoài ra, Chi cục THADS huyện L *(nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai)* đã giao cho ông T thông báo số 16/TB-THADS ngày 15/11/2021 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Thông báo thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo ông T có quyền khởi kiện tại tòa án hoặc không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp thì Chấp hành viên sẽ giải quyết theo quy định. Hết thời hạn, ông T không thực hiện nội dung như thông báo nên Chi cục T *(nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai)* thực hiện việc bán đấu giá tài sản là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực L - Đồng Nai) đã quyết định:

"1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 005267/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ 00, diện tích 10.114m^2 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với Thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Lê Minh T với ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D. Hợp đồng được ký tại văn phòng C3.

Tách yêu cầu của ông Lê Minh T về việc giải quyết hậu quả của 02 hợp đồng trên thành vụ án khác khi có yêu cầu…";

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 20/9/2024, nguyên đơn ông Lê Minh T kháng cáo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L (nay là TAND khu vực L - Đồng Nai) đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L (nay là VKSND khu vực L - Đồng Nai) ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là TAND tỉnh Đồng Nai) xét xử phúc thẩm sửa Bản án số 41/2024/DS-ST Ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện L (nay là TAND khu vực L - Đồng Nai) theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với Thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Lê Minh T với ông Mậu Tiến C2, bà Phạm Hoàng Mỹ D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Minh T thay đổi yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá, mọi chi phí yêu cầu thi hành án phải bồi thường liên quan đến thửa đất số 318, tờ bản đồ 00, diện tích 10.114m^2, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) đã bán đấu giá và người mua được tài sản là ông Nguyễn Văn T2 và tài sản đã giao cho ông T2, cơ quan Thi hành án bán đấu giá nhưng không thông báo cho ông T. Nay chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Lê Minh T với ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D. Hợp đồng được ký tại văn phòng C3. Đồng thời nguyên đơn cung cấp được bảng sao kê tài khoản và giải trình về việc đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bị đơn đầy đủ.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/9/2024 của Viện trưởng VKSND huyện L (nay là VKSND khu vực L), chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T, tuyên sửa một phần Bản án số 41/2024/DSST ngày 09/9/2024 của TAND huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực L - Đồng Nai) theo hướng: Xác định lại quan hệ Tranh chấp là "*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự"* theo khoản 2 Điều 26 BLTTDS; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước giữa ông Lê Minh T với ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D là có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Minh T và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực L - Đồng Nai) được thực hiện trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là TAND tỉnh Đồng Nai) thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của bị đơn ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D và

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự khu vực L – Đồng Nai: Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đối với ông C, bà D và người được ủy quyền của Phòng Thi hành án dân sự khu vực L – Đồng Nai nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông C bà D và người đại diện theo ủy quyền của Phòng Thi hành án dân sự 14 – Đồng Nai theo điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp: ông Lê Minh T khởi kiện yêu cầu ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D thực hiện việc chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 và số công chứng 005267/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 nhưng hai quyền sử dụng đất này đã bị cơ quan Chi cục THA Dân sự huyện L (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai) cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá. Do vậy, quan hệ tranh chấp này là "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự" quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ Luật tố tụng Dân sự. Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Minh T và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực L - Đồng Nai) thấy rằng:

[2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D với ông Lê Minh T số công chứng 005267/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không tiến hành xem xét, giải quyết đối với nội dung này là phù hợp.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh T với vợ chồng ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng M Duyên số công chứng 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước: Hợp đồng giữa các bên đã tuân thủ đúng quy định về điều kiện, nội dung, hình thức như: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; đất còn trong thời hạn sử dụng; hợp đồng đã được công chứng theo quy định. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng không nhằm che đậy giao dịch khác hay trốn tránh nghĩa vụ với người khác.

Hợp đồng giữa các bên được ký kết từ năm 2020, trước thời điểm Tòa án xét xử, ban hành các Bản án làm phát sinh nghĩa vụ thi hành án của ông C, bà D gồm: Bản án số 10/2021/QĐST-DS ngày 07/4/2021 của TAND huyện L buộc ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D1 phải trả cho bà Đỗ Thị H1 số tiền 780.000.000đ (bảy trăm tám mươi triệu đồng); Quyết định số 25/2021/QĐ-CNKQHGT ngày 03 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L (nay là TAND khu vực L - Đồng Nai) công nhận ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D phải trả cho ông Lâm S số

tiền 2.141.500.000đ (hai tỷ một trăm bốn mươi mốt triệu năm trăm ngàn đồng); Quyết định số 53/2021/QĐ-CNKQHG-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện L buộc ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D phải trả cho bà Nguyễn Thị D2 số tiền 4.700.000.000đ (bốn tỷ bảy trăm triệu đồng). Như vậy, không có đủ căn cứ xác định việc ông C, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn cung cấp được bảng sao kê tài khoản và giải trình về việc đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bị đơn đầy đủ. Như vậy, đủ căn cứ xác định việc ông C, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là không nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Bản án sơ thẩm không nhận định Hợp đồng chuyển nhượng này là có hiệu lực hay vô hiệu, không căn cứ vào bất cứ tài liệu chứng cứ nào trong hồ sơ vụ án để nhận định về Hợp đồng chuyển nhượng này nhưng Tòa án sơ thẩm lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2 nêu trên là không đúng quy định nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện L (nay là VKSND khu vực L) là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2020 nhưng đến năm 2021 vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã nhận được Thông báo số 16 /TB-THADS, ngày 15/11/2021 của Chi cục T (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai) thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án nhưng không khởi kiện nên Chi cục T (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai) kê biên là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Xét thấy, theo quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự, việc người dân chậm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng không làm mất quyền sử dụng đất mà chỉ bị xử phạt hành chính khi đi làm thủ tục sang tên. Hơn nữa, năm 2020 - 2021 là thời điểm dịch Covid nên việc chậm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yếu tố khách quan. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án nêu trên thì ông T không có nghĩa vụ phải khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất đã bị kê biên, trong trường hợp này, người được thi hành án phải khởi kiện, nếu người được thi hành án không khởi kiện thì Chấp hành viên phải khởi kiện. Tại Thông báo số 16/TB-THADS, ngày 15/11/2021, Chi cục T (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực L - Đồng Nai) cũng chỉ thông báo cho các đương sự biết và khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ 00, diện tích 10.114m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai), không thông báo việc kê biên đối với quyền sử dụng thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2 nêu trên. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp được bảng sao kê tài khoản và giải trình về việc đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bị đơn đầy đủ, chứng minh giữa nguyên đơn với bị đơn thực hiện giao dịch là hợp pháp

Với những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được nêu ở trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D với ông Lê Minh T, đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai), được công chứng tại Phòng C4, số công chứng 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 là hợp pháp, không có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên phải được công nhận. Vì vậy, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm cho phù hợp với các tình tiết khách quan trong vụ án.

Do đó, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/9/2024 của Viện KSND huyện L (nay là VKSND khu vực L - Đồng Nai) và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Minh T không phải chịu.

Bị đơn ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Minh T không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 20/9/2024 của Viện KSND huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là VKSND khu vực L - tỉnh Đồng Nai).

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực L - tỉnh Đồng Nai).

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 278, Điều 279, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T, cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005266/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với Thửa đất số 487, tờ bản đồ 00, diện tích 368,6m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Lê Minh T với ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D. Hợp đồng được ký tại văn phòng C3 là hợp pháp.

- Ông Lê Minh T liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005267/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ 00, diện tích 10.114m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Lê Minh T với ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D. Hợp đồng được ký tại văn phòng C3.

- Tách yêu cầu của ông Lê Minh T về việc giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005267/HĐ-CNQSDĐ ngày 25/9/2020 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ 00, diện tích 10.114m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Lê Minh T với ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D thành vụ án khác khi có yêu cầu.

3. Về chí phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng ông C, bà D phải chịu. Do ông T đã nộp tạm ứng nên ông C, bà D có nghĩa vụ trả cho ông T.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Mầu Tiến C, bà Phạm Hoàng Mỹ D phải chịu 600.000 đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* án phí dân sự không giá ngạch.

Trả lại cho ông Lê Minh T số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010525 ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực L – Đồng Nai).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh T không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006595 ngày 24/9/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực L – Đồng Nai).

6. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực L;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Viết Hùng