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

Bản án số: 384/2025/DS-PT
Ngày: 18/8/2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*

**NHÂN DANHNƯỚC 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 Võ Văn Toàn

*Các thẩm phán:* Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Nguyễn Trung Hưng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2025/TLPT-DS ngày 09/4/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 77/2024/DS-ST ngày 11/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 285/2025/QĐ-PT ngày 09/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 759/2025/QĐ-PT ngày 08/8/2025 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông Lương Mạnh D, sinh năm 1970

Địa chỉ: I T, phường E, Q, Tp . (nay là phường A, Tp .)

1.2. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1970

Địa chỉ: 5 N, phường I, Q. P, Tp . (nay là phường Đ, Tp .)

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022): Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1978

Địa chỉ: A B, phường A, Tp ., T. B (nay là phường D, Tp .)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hồ Hữu T1- Đoàn Luật sư T5

Địa chỉ: VPLS Đ- H T, phường A, Q, Tp . (nay là phường C, Tp .)

*2. Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp B, xã X, H. X, T. Đ

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2022): Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu phố D, phường X, Tp ., T. Đ (nay là phường L, T. Đ)

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

3.1. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Q- Trưởng THADS

Địa chỉ trụ sở: 63/2/1 V, phường T, T. Đ

3.2. Công ty CP X

Người đại diện theo pháp luật; Bà Vũ Thị P- Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2025, ngày 18/7/2025):

3.2.1. Ông Trần Trung K, sinh năm 1979

3.2.2. Anh Nguyễn Quang H1, sinh năm 1996

3.2.3. Bà Trần Thị H2

Địa chỉ: D N, phường H, Q. H, Tp . (nay là phường C, Tp .)

3.3. Công ty TNHH T6

Địa chỉ: I T, phường E, Q, Tp .

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1978

3.4. Công ty CP I

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2022): Bà Nguyễn Thị Thanh H3- Trợ lý Tổng giám đốc

Địa chỉ: A ấp B, xã X, H. X, T. Đ (nay là xã X, T. Đ)

3.5. Bà Nguyễn Thị T4- Chủ D1

Địa chỉ: Ấp B, xã X, H. X, T. Đ (nay là xã X, T. Đ)

Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam T7

3.6. Văn phòng C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thanh B- Trưởng văn phòng

Địa chỉ: 8 T, thị trấn G, H. X, T. Đồng N (nay là xã X, T. Đ)

*4. Người kháng cáo:*

4.1. Bị đơn ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1958

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

*Nguyên đơn ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T do bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện trình bày:*

Vào ngày 16/3/2012, ông Nguyễn Hữu T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X cho vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T, được công chứng tại Văn phòng C1. Vợ chồng ông D, bà T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T4 bằng hình thức khấu trừ vào số nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 (do bà Nguyễn Thị Thu T làm giám đốc) là 6.181.709.300 đồng (*Sáu tỷ một trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm lẻ chín nghìn ba trăm đồng*), vợ chồng ông D, bà T đã nhận đất canh tác từ đó đến nay. Ngày 22/5/2018, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 08/QĐ-CTHADS, kê biên diện tích đất này để thi hành khoản nợ của vợ chồng ông T2, bà T4 nên vợ chồng ông D, bà T không tiến hành thủ tục sang tên được. Nay vợ chồng ông D, bà T yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-/3/2012, giữa ông T2 và vợ chồng ông D, bà T diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông D, bà T thì vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì.

Nguyên đơn đồng ý với giá kết luận tại Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 06/12/2023, không yêu cầu định giá và thẩm định giá lại.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ.

** Bị đơn ông Nguyễn Hữu T2 do ông Nguyễn Hữu T3 đại diện trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn trình bày được ký kết giữa ông T2 với vợ chồng ông D, bà T diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, không được sự chấp thuận của bà Nguyễn Thị T4 (vợ ông Nguyễn Hữu T2), do đó bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu.

Bị đơn có yêu cầu phản tố không chấp nhận bồi hoàn khoản đầu tư trên đất cho nguyên đơn vì: Diện tích đang tranh chấp mà nguyên đơn tự ý đầu tư trên đất nên không chấp nhận bồi hoàn lại cho nguyên đơn khoản đầu tư trên đất.

Về kết quả định giá tài sản: Bị đơn đồng ý với giá kết luận tại Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 06/12/2023, không yêu cầu định giá và thẩm định giá lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 do bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn, Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 không có yêu cầu độc lập, số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X tỉnh Đồng Nai đã thanh toán bằng cách khấu trừ số nợ của của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 6.181.709.300 đồng (*Sáu tỷ một trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm lẻ chín nghìn ba trăm đồng*).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 vắng mặt nhưng tại Bản tự khai vào ngày 31/2021 bà trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T2, vợ chồng bà không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T. Bà K1 chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X trình bày:*

Diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X là tài sản được Cục Thi hành án tỉnh Đồng Nai Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CTHADS ngày 22/5/2018 để thi hành khoản nợ của Doanh nghiệp tư nhân D1 nợ Công ty Cổ phần X theo Quyết định hòa giải thành số 04/2017/QĐST-KDTM ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X cho vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T, được công chứng tại Văn phòng C1, không có sự chấp thuận của bà Nguyễn Thị Thà L vi phạm các Điều 24, 26, 34, 35 Luật Hôn nhân gia đình, vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông

Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T4. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vi phạm về hình thức (Không ký từng trang, không có dấu vân tay); Hợp đồng chuyển nhượng này Bên bà Nguyễn Thị T4 bị cưỡng ép (không tự nguyện), lừa dối (Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng mà trên thực tế khấu trừ nợ trên 5 tỷ đồng); diện tích đất này các bên không được phép chuyển nhượng (Theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06-6-2018, của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc).

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập là vô hiệu, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Công ty Cổ phần X không có yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần I do bà Nguyễn Thị Thanh H3 đại diện trình bày:*

Diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X là tài sản được Cục Thi hành án tỉnh Đồng Nai Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 08/QĐ-CTHADS ngày 22/5/2018, để thi hành khoản nợ của Doanh nghiệp tư nhân D1 có liên quan đến số nợ của Công ty Cổ phần I tại Bản án số: 50/2015/HSST ngày 12/6/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án số: 381/2016/HSPT ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xác định Công ty Cổ phần I là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Công ty Cổ phần I không có yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Ngày 16/3/2012, Văn phòng C1 tiếp nhận và tiến hành các thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T2 với vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T diện tích đất 2.614m$^2$, thửa 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đảm bảo quy định của pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, tính hợp pháp của nội dung trong hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện khi ký tên, lăn tay vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, đương sự đã xác nhận chữ ký của mình là đúng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 08/QĐ-CTHADS ngày 22/5/2018, để thi hành khoản nợ của Doanh nghiệp tư nhân D1 nợ Công ty Cổ phần X theo Quyết định hòa giải thành số: 04/2017/QĐST-KDTM ngày 25/8/2017, của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc và các khoản nợ của Doanh nghiệp tư nhân D1, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc giải quyết theo quy định của pháp luật. Do tài sản kê

biên có tranh chấp nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai đã tạm đình chỉ thi hành. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai không có yêu cầu độc lập.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 11/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:*

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 228, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 701 và khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai 2013; Án lệ số 04/2016/AL, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Nguyễn Hữu T2 với vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T xác lập ngày 16-3-2012, có chứng thực của Văn phòng C1 đối với diện tích 2.614m$^2$, thửa 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích thửa này theo quy định của pháp luật.

1.3. Vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu tất cả các khoản chi phí trong quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thửa 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

**2.** Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T4 về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Nguyễn Hữu T2 với vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T xác lập ngày 16-3-2012, có chứng thực của Văn phòng C1 đối với diện tích 2.614m$^2$, thửa 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

**3.** Kiến nghị Cục thuế Thành phố H kiểm tra, đối với khoản tiền 6.181.709.300 đồng (Sáu tỷ một trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm lẻ chín nghìn ba trăm đồng) cấn trừ nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 với Doanh nghiệp tư nhân D1 nếu chưa nộp thuế sẽ tiến hành truy thu thuế theo quy định của pháp luật.

*Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.*

- Ngày 25/12/2024, bị đơn ông Nguyễn Hữu T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 26/12/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông T3 xác định không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm còn Công ty Cổ phần X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

** Quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông D, bà T trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T2 với vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T xác lập ngày 16/3/2012, có chứng thực của Văn phòng C1 đối với diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng từ sau ngày chuyển nhượng, xây tường rào xung quanh, trồng cây, xây nhà trên đất và cũng đã thanh toán đủ bằng hình thức khấu trừ khoản tiền nợ 6.181.709.300 đồng (*Sáu tỷ một trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm lẻ chín nghìn ba trăm đồng*) của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6. Theo quy định tại Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng được công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo đúng quy định pháp luật nên được xem xét.

- Về đường lối giải quyết:

Cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật, bị đơn ông Nguyễn Hữu T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X kháng cáo nhưng không cung cấp được cứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng

cáo của các đương sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 11/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

## 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Văn phòng C, Cục thi hành án tỉnh Đồng Nai, Công ty Cổ phần I đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, còn bà Nguyễn Thị T4 đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam T7 (Z), không thể trích xuất tham dự phiên tòa nên căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/3/2012 giữa ông Nguyễn Hữu T2 và vợ chồng ông D, bà T đối với diện tích đất 2.614m$^2$ thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Về phía bị đơn ông T2 không đồng ý và có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không đồng ý bồi hoàn khoản đầu tư trên đất cho nguyên đơn.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X, Hội đồng xét xử xét thấy.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày ngày 16/3/2012 giữa ông T2 và vợ chồng ông D, bà T đối với diện tích đất 2.614m$^2$, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1 xã X được công chứng tại Văn phòng C1, thể hiện ý chí của các bên đương sư và các bên tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên quyền sử dụng diện tích đất này là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T2 và bà Nguyễn Thị T4, Văn phòng C1 chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông T2 mà không có bà T4 cùng tham gia chuyển nhượng là không phù hợp quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng chứng thực lưu trữ tại Văn phòng công chứng và Hợp đồng các bên giao dịch chuyển nhượng giữ có sự khác nhau về chữ ký của các bên giao dịch ký xác nhận từng trang, dấu vân tay của các bên tham gia giao dịch, thể hiện sự không đồng bộ của các bản hợp đồng về ký xác nhận giao dịch. Như vậy là không tuân thủ quy định của pháp luật, tuy nhiên nội dung của các Hợp đồng như nhau, không có sự khác biệt nên được chấp nhận.

Nguyên đơn khai đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông T2, bà T4 và đã nhận đất sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Xét thấy, qua chứng cứ có tại hồ sơ là Biên bản ghi lời khai ngày 174/2015 (BL 427) bà Nguyễn Thị T4 trình bày: "đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 113, tờ bản đồ số 1, xã X sang tên cho Công ty T6 để trả nợ 6.181.709.300 đồng (*Sáu tỷ một trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm lẻ chín nghìn ba trăm đồng*)", số nợ còn lại là 5.150.481.918 đồng (*Năm tỷ một trăm năm mươi triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn chín trăm mười tám đồng*). Nội dung này cũng được ghi nhận tại Bản án số 09/2018/KDTM-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đang có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị T4 cho rằng bà không đồng ý chuyển nhượng mà là vợ chồng ông D, bà T siết nợ là không phù hợp với thực tế, vì: Tại Biên bản ghi lời khai ngày 17/4/2015 như đã nêu trên và Bản án số 09/2018/KDTM-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc có hiệu lực pháp luật, chứng tỏ bà T4 đã chấp nhận việc chuyển nhượng diện tích thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1, xã X cho vợ chồng ông D, bà T để khấu trừ vào số nợ 6.181.709.300 đồng của Doanh nghiệp tư nhân D1 (bà Nguyễn Thị T4 làm chủ doanh nghiệp) với Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 (bà Nguyễn Thị Thu T làm giám đốc).

Ông Nguyễn Hữu T2 cho rằng việc chuyển nhượng đất không phải từ sự tự nguyện ý chí của ông mà do ép buộc, điều này không có cơ sở vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1, xã X do các bên xác lập có chứng thực của công chứng viên và ông T2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Từ những phân tích ở trên, có cơ sở xác định số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, vợ chồng ông D, bà T đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông T2, bà T4.

Đối với việc quản lý sử dụng đất, qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2021 và ngày 20/5/2022 thể hiện thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1, xã X vợ chồng ông D, bà T đang quản lý sử dụng và có xây dựng công trình, trồng cây lâu năm trên đất, từ đó có cơ sở xác định sau khi chuyển nhượng ông D, bà T đã nhận đất sử dụng cho đến nay.

Diện tích đất này Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 14/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/6/2018 bằng hình thức cấm chuyển dịch, theo yêu cầu của Công ty Cổ phần T8 để đảm bảo cho việc thi hành án, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết việc tranh chấp giữa các bên Công ty Cổ phần T8 không yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nữa, nên tại Bản án phúc thẩm số: 24/2019/KDTM-PT ngày 10/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 14/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/6/2018, của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Do đó các bên tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1 xã X là không thuộc trường hợp pháp luật cấm chuyển nhượng.

Đối với giá chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng không đúng với giá thực tế (ghi tại Hợp đồng 80.000.000 đồng): Theo quy định tại Điều 17, Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15-6-2015 sửa đổi bổ sung điểm a, khoản 1, Điều 12 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 là: "*Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá, hoặc giá ghi trên hợp đồng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng, thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng*". Như vậy giá các bên ghi trên hợp đồng trong trường hợp này không làm ảnh hưởng đến tính có hiệu lực của hợp đồng.

Từ những phân tích ở trên và tương tự theo Án lệ số 04/2016/AL; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X được xác lập ngày 16/3/2012 giữa ông T2 với vợ chồng ông D, bà T, được công chứng tại Văn phòng C1 là đúng quy định pháp luật. Vì vậy cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Hiện nay vợ chồng ông D, bà T đang giữ giấy chứng quyền sử dụng đất nên ông, bà tiến hành thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định và ông D, bà T tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí tiến hành kê khai, đăng ký

quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm ghi nhận là có cơ sở.

Đối với khoản tiền cấn trừ nợ 6.181.709.300 đồng *(Sáu tỷ một trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm lẻ chín nghìn ba trăm đồng)* của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 và Doanh nghiệp tư nhân D1, cấp sơ thẩm kiến nghị Cục thuế Thành phố H kiểm tra, nếu chưa tính nộp thuế, sẽ tiến hành truy thu thuế theo quy định của pháp luật là phù hợp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về hủy Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CTHADS ngày 22/5/2018 của Cục Thi hành án tỉnh Đồng Nai: Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn rút yêu cầu này nên cấp sơ thẩm không xét giải quyết là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản Công ty Cổ phần X tạm ứng trước đây không yêu cầu giải quyết theo pháp luật, nên không xem xét.

[6] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. tuy nhiên ông T2 có đơn xin miễn án phí và ông T2 thuộc đối tượng người cao tuổi nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông T2.

[7] Xét quan điểm và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 228, 227, khoản 2, 3 Điều 296, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 701 và khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai 2013; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Hữu T2 với vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T xác lập ngày 16/3/2012 được chứng thực tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

Vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu tất cả các khoản chi phí trong quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T4 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Hữu T2 với vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T xác lập ngày 16/3/2012, có chứng thực của Văn phòng C1 đối với diện tích đất 2.614m$^2$, thửa số 113, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

3. Kiến nghị Cục thuế Thành phố H kiểm tra, đối với khoản tiền 6.181.709.300 đồng *(Sáu tỷ một trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm lẻ chín nghìn ba trăm đồng)* cấn trừ nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 với Doanh nghiệp tư nhân D1 nếu chưa nộp thuế sẽ tiến hành truy thu thuế theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Hữu T2 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn trả vợ chồng ông Lương Mạnh D, bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004328 ngày 22/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực;
- VKSND tỉnh;
- THADS;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Võ Văn Toàn**