

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **156/2020/DS-PT**

Ngày 21 - 9 - 2020

*V/v: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với 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 Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Ông Ngô Thanh Sỹ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 9 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: 84/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2020/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2020/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 262a/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 295a/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà **Mai Thị Kim L1**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

3/ Bà **Đỗ Thị M**, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

4/ Bà **Đỗ Thị Kim T**, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tuyến: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1964

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 9 năm 2018)

5/ Chị **Vũ Thị Q**, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

6/ Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

7/ Bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

8/ Chị **Nguyễn Thị T3**, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

9/ Chị **Nguyễn Thị T4**, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

10/ Bà **Hoàng Thị L3**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

11/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị L: Ông **Lê Việt D** – Luật sư Văn phòng Luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn:

1/ Ông **Phạm Đình C**, sinh năm: 1952.

2/ Bà **Lê Thị S**, sinh năm: 1956.

Cùng địa chỉ: Khu phố D, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Hoàng Văn Đ**, sinh năm: 1959

2/ Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm: 1959

Cùng địa chỉ: Khu phố E, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông **Lê Ngọc Q1**, sinh năm: 1959

Địa chỉ: Khu phố F, phường G, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

4/ Anh **Hoàng Văn L4**, sinh năm: 1982

5/ Chị **Vũ Thị Hồng T5**, sinh năm: 1987

Cùng địa chỉ: Khu phố E, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Các nguyên đơn chị Nguyễn Thị L, bà Mai Thị Kim L1, bà Đỗ Thị M, bà Đỗ Thị Kim T, chị Vũ Thị Q, Bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, Chị Nguyễn Thị T3, chị Nguyễn Thị T4, bà Hoàng Thị L3 và bà Nguyễn Thị H;

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

(chị L, Luật sư D, bà M, ông H, chị Q, bà L3, bà H, ông Đ, ông Q1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, các đồng nguyên đơn trình bày:

- Chị L trình bày: Do có mối quan hệ là hàng xóm với ông C, bà S nên chị L và chồng là anh L2 có cho ông C, bà S vay tiền. Sau đó, do ông C và bà S không trả được tiền nên chị L và anh L2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C và bà S phải trả tiền. Ngày 03 tháng 8 năm 2016, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 104/2016/QĐST-DS buộc ông C, bà S phải trả cho chị L và anh L2 số tiền nợ đã vay tổng cộng là 700.000.000 đồng. Cùng thời gian này, có thêm 10 nguyên đơn trong vụ án này (L1, M, T, Q, T1, T2, T3, T4, L3 và H) là hàng xóm của ông C, bà S cho ông C, bà S vay tiền nên họ cũng khởi kiện và được Tòa án giải quyết và ban hành các Quyết định công nhận thỏa thuận số: 98/2016/QĐST-DS; 99/2016/QĐST-DS; 100/2016/QĐST-DS; 101/2016/QĐST-DS; 102/2016/QĐST-DS; 103/2016/QĐST-DS; 105/2016/QĐST-DS; 106/2016/QĐST-DS; 111/2016/QĐST-DS và 116/2016/QĐST-DS. Tổng số tiền mà ông C, bà S phải trả cho 11 nguyên đơn trong vụ án này là 1.768.000.000 đồng. Do ông C, bà S không tự nguyện thi hành án nên các nguyên đơn làm đơn yêu cầu Thi hành án. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa kê biên tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường B, thành phố C để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ. Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án chị L biết được ông C, bà S đã tẩu tán tài sản cho ông Đ, ông Q1 nên không thể thực hiện được việc thi hành án tài sản nêu trên. Nay, chị L khởi kiện để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường B, thành phố C giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu với những lý do sau: Ông C, bà S bán tài sản với mục đích tẩu tán tài sản; Trong thời gian đất đang tranh chấp thì không được mua bán, chuyển nhượng; Việc mua bán giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 không được lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực mà chỉ viết tay

là bất hợp pháp; Bình thường việc mua bán giấy tay có xác nhận của các bên tư cận làm chứng cho việc mua bán và phải có cột mốc rõ ràng nhưng việc mua bán này là không có.

- Bà L1 trình bày ý kiến: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Bà M trình bày ý kiến: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Bà Đỗ Thị Kim T trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Chị Q trình bày ý kiến: Chị thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Bà T1 trình bày ý kiến: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Bà T2 trình bày ý kiến: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Chị T3 trình bày ý kiến: Chị thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Chị T4 trình bày ý kiến: Chị thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Bà L3 trình bày ý kiến: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Bà H trình bày ý kiến: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chị L và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu.

- Theo các bản tự khai và biên bản lấy lời khai bị đơn ông Phạm Đình C, bà Lê Thị S trình bày:

Vợ chồng ông bà đã bán căn nhà gắn liền với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường B, thành phố C cho ông Hoàng Văn Đ và ông Lê Ngọc

Q1 vào ngày 20 tháng 3 năm 2016 với tổng số tiền 1.550.000.000 đồng. Ngày 20 tháng 3 năm 2016, ông bà đã nhận trước của ông Đ, Q1 số tiền 775.000.000 đồng. Đến ngày 20 tháng 6 năm 2016, ông bà tiếp tục nhận từ ông Đ, ông Q1 số tiền còn lại là 775.000.000 đồng và bàn giao căn nhà đất nêu trên cho ông Đ, ông Q1 quản lý, sử dụng. Nay, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất nêu trên vô hiệu thì ông bà không có yêu cầu gì, ông bà cũng không có yêu cầu gì về việc bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến:

- Ông Hoàng Văn Đ trình bày: Vào năm 2016, ông và ông Q1 có góp tiền mỗi người 775.000.000 đồng để mua chung nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai với mục đích để mở trường mầm non. Khi mua đất của ông C, bà S thì ông với ông Q1 thấy treo biển bán nhà và tìm hiểu thì không có tranh chấp với ai. Đến ngày 20 tháng 3 năm 2016, ông cùng ông Q1 đặt cọc với số tiền 775.000.000 đồng và có viết giấy giao nhận tiền đặt cọc. Ngày 20 tháng 6 năm 2016, ông và ông Q1 đã giao hết số tiền còn lại 775.000.000 đồng cho ông C, bà S. Hai bên có lập hợp đồng mua bán viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay và ông C, bà S đã bàn giao nhà, đất cho ông và ông Q1. Khi ông và ông Q1 mua thì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mới có biên nhận nên ông và ông Q1 đã cùng ông C, bà S ra văn phòng công chứng làm hợp đồng ủy quyền để đi làm thủ tục đăng ký và chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc mua bán giữa ông, ông Q1 với ông C, bà S là ngay tình, đúng lý. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, ông Q1 với ông C, bà S vô hiệu thì ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Ngọc Q1 trình bày: Ông và ông Đ có góp chung vốn mỗi người 775.000.000 đồng để mua đất của ông C, bà S ở phường B, thành phố C đúng như ông Đ đã trình bày. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, ông Đ với ông C, bà S vô hiệu thì ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Hoàng Văn L4 trình bày ý kiến: Anh và vợ là Vũ Thị Hồng T5 hiện đang sinh sống tại căn nhà thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường B, thành phố C. Hiện nay, nhà đất này đang bị tranh chấp và được Tòa án giải quyết. Anh cùng vợ sinh sống và trông coi nhà cho cha ruột là ông Hoàng Văn Đ, vì cha góp vốn chung với ông Lê Ngọc Q1 để mua nhà và đất nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán vô hiệu anh không có ý kiến gì. Anh L4 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Chị Vũ Thị Hồng T5 trình bày ý kiến: Chị T5 cùng chồng là Anh L4 hiện đang sinh sống tại căn nhà thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc

tại phường B, thành phố C. Hiện nay, nhà đất này đang bị tranh chấp và được Tòa án giải quyết. Chị T5 cùng Anh L4 sinh sống và trông coi nhà cho cha chồng là ông Hoàng Văn Đ, vì ông Đ góp vốn chung với ông Lê Ngọc Q1 để mua nhà và đất nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán vô hiệu thì Chị T5 không có ý kiến gì. Chị T5 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị H1 trình bày ý kiến: Bà là vợ của ông Hoàng Văn Đ. Vào ngày 20 tháng 3 năm 2016, chồng bà cùng ông Q1 có mua 01 căn nhà và đất của ông Phạm Đình C, bà Lê Thị S. Các bên đã nhận tiền và giao nhà cho chồng bà quản lý. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên. Bà không có yêu cầu độc lập cũng như yêu cầu về bồi thường thiệt hại trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án này.

Tại Bản án sơ thẩm số: 60/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn gồm chị Nguyễn Thị L, bà Mai Thị Kim L1, bà Đỗ Thị M, bà Đỗ Thị Kim T, chị Vũ Thị Q, Bà Nguyễn Thị T1 (1957), bà Nguyễn Thị Thanh T2, Chị Nguyễn Thị T3 (1978), chị Nguyễn Thị T4, bà Hoàng Thị L3 và bà Nguyễn Thị H.

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

Ngày 09 tháng 10 năm 2019, các nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa có Quyết định kháng nghị số: 1770/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cho các đương sự trong vụ án. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông C, bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật. Giấy chuyển nhượng giữa các bên viết tay là chưa đúng hình thức theo quy định nên giao dịch trên chưa có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng sau đây:

Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu hay không và việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện Tòa án đã giải thích cho các đương sự biết về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là vi phạm thủ tục tố tụng.

Về xác định tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Cấp sơ thẩm giải quyết nhưng không xác định cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến tài sản là nhà đất đang tranh chấp để đưa cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung và đường lối giải quyết vụ án: Ngày 20 tháng 3 năm 2016, khi ông C, bà S có lập Giấy mua bán nhà đất với ông Đ, ông Q1 thì ông C, bà S chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, các bên cũng chỉ lập hợp đồng giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại các Điều 122, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì giao dịch giữa ông C, bà S và ông Đ, ông Q1 là vô hiệu. Lẽ ra cấp sơ thẩm phải giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới phù hợp pháp luật, mới bảo đảm được quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

Biên bản xác minh tại Công an phường B, thành phố Biên Hòa ngày 07 tháng 8 năm 2019, biên bản này các đương sự chưa được tiếp cận, Tòa án chưa công khai biên bản này cho các đương sự là vi phạm thủ tục tố tụng về công khai chứng cứ.

Ngoài ra về án phí: Cấp sơ thẩm miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Mai Thị Kim L1, Bà Nguyễn Thị T1 theo quy định tại khoản 1 điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 trong khi họ không có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi là không đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối: Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đường lối giải quyết cũng như miễn án phí dân sự sơ thẩm

cho đương sự không phù hợp với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về xác định tư cách tố tụng: Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa đã có Quyết định số: 262/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 9 năm 2016 về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất diện tích 114m², thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường B, thành phố C. Tòa án không xác định Chi cục thi hành án thành phố Biên Hòa tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bỏ sót tư cách tham gia tố tụng.

[1.3] Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Đơn kháng cáo của các đương sự được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.5] Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng nghị: Quyết định của Viện kiểm sát được ban hành đúng trình tự pháp luật, trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung. Tại phiên tòa, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số: 1770/QĐKNPT-VKS-DS.

[2] Về nội dung vụ án: Vợ chồng ông C, bà S là người phải thi hành án theo các Quyết định công nhận thỏa thuận số: 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104/2016/QĐST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2016, số 105/2016/QĐST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2016, số 106/2016/QĐST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2016, số 111/2016/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2016, số 116/2016/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, theo đó vợ chồng ông C, bà S phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho 11 người với tổng số tiền là 1.768.000.000đ (một tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu đồng). Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa ra quyết định thi hành án, tiến hành kê biên tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường B, thành phố C để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho những người được thi hành án thì mới biết ông C, bà S đã chuyển nhượng tài sản này cho ông

Đ và ông Q1. Những người được thi hành án khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu. Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì cho rằng ông C, bà S chỉ bàn giao nhà đất cho ông Đ, ông Q1 quản lý, sử dụng, các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng và cũng không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật và hiện nhà đất vẫn do ông C đứng tên đăng ký kê khai là không có căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

Theo giấy mua bán nhà đất ngày 20 tháng 3 năm 2016 giữa vợ chồng ông Phạm Đình C, bà Lê Thị S và ông Hoàng Văn Đ, ông Lê Ngọc Q1 thể hiện ông Đ, ông Q1 mua căn nhà của vợ chồng ông C, bà S với giá 1.550.000.000 đồng. Ông Q1 và ông Đ đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng còn lại 550.000.000 đồng hẹn đến ngày 20 tháng 6 năm 2016 giao nhà và giao tiền còn lại. Ngày 20 tháng 6 năm 2016, hai bên đã lập hợp đồng ủy quyền, ông C, bà S ủy quyền cho ông Đ được quyền quản lý, sử dụng tài sản trên thửa đất trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên theo biên nhận hồ sơ đăng ký nhà và đất ở số 1574/BNHS-VPĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa cấp ngày 24 tháng 11 năm 2014. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 11 tháng 01 năm 2018 của ông C và bà S thể hiện: *“Vợ chồng chúng tôi đã bán nhà đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ 120, Khu phố D, phường B, thành phố C cho các ông Hoàng Văn Đ và Lê Ngọc Q1 vào ngày 20 tháng 3 năm 2016 với tổng số tiền là 1.550.000.000 đồng, vào ngày 20 tháng 3 năm 2016 chúng tôi đã nhận trước của ông Q1 số tiền 775.000.000 đồng, đến ngày 20 tháng 6 năm 2016 chúng tôi lại nhận tiếp số tiền còn lại của ông Đ với số tiền 775.000.000 đồng. Như vậy, chúng tôi đã nhận từ ông Đ và ông Q1 với tổng số tiền 1.550.000.000 đồng, chúng tôi đã bàn giao nhà và đất nói trên cho các ông Đ và Quý ngày 20 tháng 6 năm 2016”*.

Như vậy, vào ngày 20 tháng 3 năm 2016, thời điểm ông C, bà S lập giấy mua bán nhà đất với ông Đ, ông Q1 thì ông C, bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Các bên đương sự chỉ lập hợp đồng giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại các điều 122, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì giao dịch giữa ông C, bà S và ông Đ, ông Q1 là vô hiệu. Lẽ ra cấp sơ thẩm phải giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mới phù hợp với quy định pháp luật và bảo đảm được quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

Trong vụ án này, các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu. Theo quy định, khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả

pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện Tòa án đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa, ông Đ, ông Q1 trình bày nếu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 là vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Như vậy, trong vụ án này đương sự có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án chưa làm các thủ tục tố tụng để giải quyết theo yêu cầu của đương sự là giải quyết vụ án chưa đầy đủ, bỏ sót yêu cầu của đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về thu thập chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ xác định tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Biên Hòa ký xác nhận ngày 25 tháng 10 năm 2016 thì phần nhà đất thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 đã có tranh chấp hay không.

Về thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo hồ sơ vụ án thể hiện: Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 28 tháng 9 năm 2018, đến ngày 07 tháng 8 năm 2019 Tòa án thu thập được biên bản xác minh tại Công an phường B, thành phố C nhưng biên bản này các đương sự chưa được tiếp cận, Tòa án chưa công khai biên bản này cho các đương sự là vi phạm thủ tục tố tụng.

Về miễn án phí của cấp sơ thẩm: Tòa án nhận định theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Mai Thị Kim L1, Bà Nguyễn Thị T1 đều sinh năm: 1957 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên đã tuyên xử hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Tuy nhiên, bà Mai Thị Kim L1, Bà Nguyễn Thị T1 không có đơn đề nghị miễn nộp án phí cho Tòa án. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 để miễn án phí là không đúng quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của các đồng nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 60/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[3] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L trình bày phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí: Các đồng nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T1, bà Hoàng Thị L3, chị Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị H, Chị Nguyễn Thị T3, chị Vũ Thị Q, bà Đỗ Thị M, bà Mai Thị Kim L1, chị Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Thanh T2; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa; Chuyển trả hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị T1, bà Hoàng Thị L3, chị Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị H, Chị Nguyễn Thị T3, chị Vũ Thị Q, bà Đỗ Thị M, bà Mai Thị Kim L1, chị Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Thanh T2 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu số 0000892 ngày 22 tháng 10 năm 2019, 0000894 ngày 22 tháng 10 năm 2019, 0000885 ngày 22 tháng 10 năm 2019, 0000878 ngày 21 tháng 10 năm 2019, 0000890 ngày 22 tháng 10 năm 2019, 0000869 ngày 21 tháng 10 năm 2019, 0000870 ngày 21 tháng 10 năm 2019, 0000891 ngày 22 tháng 10 năm 2019, 0000893 ngày 22 tháng 10 năm 2019, 0000897 ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Phong

