

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **581/2025/DS-PT**

Ngày: 18-11-2025

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và văn bản thỏa thuận phân
chia tài sản chung của hộ gia
đình 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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký phiên tòa: Hoàng Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Nai

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

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (cơ
sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 364/2025/TLPT - DS ngày
17 tháng 10 năm 2025, về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ
gia đình vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của
Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, nay là Tòa án nhân dân
khu vực 9 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 458/2025/QĐPT-DS ngày 29 tháng
10 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1988; trú tại: khu phố B,
phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là: khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng
Nai). (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đào Thị N, sinh năm 1978; địa
chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh
Đồng Nai); địa chỉ nơi làm việc: số 491 QL.14, phường B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đào Hữu H, sinh năm 1987; trú tại: khu phố T, phường T,
thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

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

- Ông Đào Xuân N1, sinh năm 1960 (có mặt)
- Bà Mai Thị L1, sinh năm 1963
- Ông Đào Xuân N2, sinh năm 1985
- Ông Đào Thành L2, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ cư trú: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Bà L1 và các ông N2, L2 ủy quyền cho ông Đào Xuân N1.

- Ông Tạ Quang V, sinh năm 1983; trú tại: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực khu vực 9; trụ sở: Số A P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (có đơn xin vắng)

- Phòng C2 tỉnh Bình Phước, nay là Phòng công chứng số 2 tỉnh Đ; trụ sở: Đường N, phường B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- Văn phòng C3 (tên cũ: Văn phòng C3); địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, nay là phường B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

4. Người làm chứng: Ông Mai Minh C, sinh năm 1958; trú tại: khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, nay là phường B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2020, bà L có khởi kiện ông Đào Hữu H yêu cầu ông H phải trả bà L số tiền đã vay là 300.000.000đ. Đến ngày 10/07/2020, tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài đã thụ lý giải quyết theo thông báo thụ lý số 124/2020/TLST-DS. Sau đó vào ngày 17/07/2020, bà L và ông H đã thỏa thuận được tại tòa án và tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 48/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020; 49/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Tuy nhiên, đã hết hạn trả nợ ông H không thực hiện đúng như thỏa thuận tại tòa án, do đó bà L đã có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài. Chi cục THADS thành phố Đ ra Quyết định thi hành án số 32/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 10 năm 2020; quyết định số 46/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Chi cục trưởng - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài. Theo các Quyết định nêu trên buộc ông Đào Hữu H, sinh năm 1987; trú tại địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1988, trú tại địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); lãi suất do chậm thi hành án và án phí DSST. Qua tìm hiểu, ông Đào Hữu H có tài sản chung tài sản là các quyền sử dụng đất sau đây:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 40,7m², đất thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 61 được Ủy ban nhân dân (ghi tắt: UBND) thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ghi tắt: GCN QSDĐ) có số sổ: AĐ 915969. Vào sổ cấp GCN: H 04253/QSDĐ/3657/QĐ UB. Đất tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Ngày 09/10/2018, Chi nhánh văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Đồng Xoài (ghi tắt: CN VPĐKĐĐ) xác nhận chuyển mục đích sử dụng 40,7m² đất trồng lúa sang 40,7m² đất trồng cây lâu năm theo quyết định số 3518/QĐ UBND ngày 20/9/2018.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 611,1m², đất thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 60 được UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2006 và điều chỉnh của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Đ cho hộ ông Đào Xuân N1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số sổ: AĐ 915968, số vào sổ cấp GCN: H 04252/QSDĐ/3657/QĐ-UB. Đất này được đo đạc theo bản đồ đo đạc địa chính ngày 24/04/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 178m², đất thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 60 được UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số sổ: AĐ 915967, số vào sổ cấp GCN: H04251/QSDĐ/3657/QĐ UB, được Chi nhánh văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Đồng Xoài điều chỉnh biên động ngày 19/7/2018. Đất tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Tại thời điểm cấp các quyền sử dụng đất nêu trên thì hộ gia đình ông Đào Xuân N1 gồm có các thành viên:

- Ông Đào Xuân N1, sinh năm 1960;
- Bà Mai Thị L1, sinh năm 1963;
- Ông Đào Xuân N2, sinh năm 1985;
- Ông Đào Hữu H, sinh năm 1987;
- Ông Đào Thành L2, sinh năm 1991

Cùng trú tại địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Ngày 13/5/2019, các thành viên trong hộ gia đình ông N1, bà L1 đến Phòng C4, tỉnh Bình Phước lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản tặng cho phần tài sản là quyền sử dụng đất được chia (mỗi thành viên được sở hữu 1/5 giá trị quyền sử dụng đất) cho ông N1, bà L1 đối với 02 quyền sử dụng đất:

1. Quyền sử dụng đất có số sổ: H 04253, thuộc tờ bản đồ 61, thửa đất số 53, được UBND thị xã (nay là thành phố Đ) cấp ngày 06/6/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1.

2. Quyền sử dụng đất có số sổ: H 04252, thuộc tờ bản đồ 60, thửa đất số 140, được UBND thị xã (nay là thành phố Đ) cấp ngày 06/6/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1. *(Văn bản thỏa thuận có số công chứng: 2464, quyển số 01 ngày 14/5/2019 của Phòng C4, tỉnh Bình Phước).*

Đối với quyền sử dụng đất có số sổ: CS 00178, thuộc tờ bản đồ 13, thửa đất số 233, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/12/2021 cho hộ ông Đào Xuân N1 thì hộ gia đình ông N1 đã sang nhượng cho ông Tạ Quang V, sinh

năm 1983, CMND số: 285.756.093, trú tại địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước tại Văn phòng C3 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 005354 ngày 01/10/2020).

Nhận thấy quyền lợi của bà L bị ảnh hưởng nghiêm trọng, ông Đào Hữu H không thực hiện theo như Quyết định của tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài cũng như của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, ngoài ra ông H đã và đang có ý định tẩu tán tài sản là các quyền sử dụng đất nói trên. Chính vì lẽ đó, bà L đã làm đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài yêu cầu tuyên vô hiệu:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 005354 ngày 01/10/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Đào Xuân N1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Tạ Quang V.

2. Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông Đào Xuân N1 có số công chứng: 2464, quyển số 01 ngày 14/5/2019 của Phòng C4, tỉnh Bình Phước.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đào Hữu H trình bày:

Các thửa đất của gia đình ông có nguồn gốc được bố mẹ ông H (ông Đào Xuân N1, bà Mai Thị L1) nhận chuyển nhượng của ông Mai Minh C từ năm 1985, đến năm 1994 thì được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi sinh ra (năm 1987) cho đến nay, ông không có đóng góp gì cho việc khai phá thêm, xây dựng, sửa chữa nhà, đất của gia đình. Đây là tài sản riêng của bố mẹ ông. Tuy nhiên, anh em bà L đều đã lớn, có gia đình riêng nhưng vẫn còn đứng tên chung trong hộ như vậy sẽ khó khăn cho việc bố mẹ bà Lương thực H1 việc giao dịch đất (đất đứng tên hộ), do đó năm 2019 cả gia đình thống nhất cùng nhau đến Phòng C2 tỉnh Bình Phước để làm văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình về lại cho bố mẹ bà L. Như vậy, bản thân bà L không có liên quan bất cứ quyền lợi, hay nghĩa vụ gì đối với đất đai của gia đình. Do đó bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Xuân N1 – đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị L1, ông Đào Xuân N2, ông Đào Thành L2 trình bày:

Năm 1985, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, diện tích là 1.570m² đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé (thời điểm Tòa án đang thụ lý vụ án là: thành phố Đ, tỉnh Bình Phước).

Ngày 05/08/1993, ông N1 làm thủ tục xin và đã được UBND huyện Đ, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 359/GCN/ĐP/SB. Đến ngày 05/05/2000 UBND tỉnh B đã cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mới cho ông N1 số 657/QSĐĐ/UB. Nội dung là cấp cho ông Đào Xuân N1, được quyền sử dụng 1.570m² đất tại phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, trong đó 400m² đất đất thổ cư và 1180m² đất lúa.

Toàn bộ các thửa đất và diện tích nêu trên là do vợ chồng ông N1 nhận chuyển nhượng từ ông C từ năm 1985 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông C năm 1985, thì vợ chồng ông N1 mới chỉ có 01 người con là Đào Xuân N2, sinh năm 1985, còn Đào Hữu H và

Đào Thành L2 chưa sinh. Sau này các con của ông N1 cũng không có đóng góp tiền của hay công sức gì để khai phá, cải tạo, san lấp, xây dựng thêm vào thửa đất này.

Đến tháng 06/2006, từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 657/QSĐĐ/UB trên và qua các điều chỉnh biên động, ông N1 đã làm thủ tục tách thửa ra 4 thửa có các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AĐ 915967, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 04251/QSĐĐ/3657/QĐ – UB do UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/06/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1, thửa đất số 119, tờ bản đồ số 60, diện tích 178m² đất trồng lúa. Đất tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/12/2021;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AĐ 915968, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 04252/QSĐĐ/3657/QĐ – UB do U (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/06/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 60, diện tích 770,8m², trong đó 300m² đất thổ cư và 370,8m² đất trồng lúa. Đất tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AĐ 915969, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 04253/QSĐĐ/3657/QĐ-UB do UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/06/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 61, diện tích 40,7m² đất trồng lúa. Đất tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước. Ngày 09/10/2018, Chi nhánh văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Đồng Xoài xác nhận chuyển mục đích sử dụng 40,7m² đất trồng lúa sang 40,7m² đất trồng cây lâu năm theo quyết định số 3518/QĐ – UBND ngày 20/09/2018, hồ sơ số 020179;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AĐ 975928, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 04415/QSĐĐ/4850/QĐ – UB do UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/07/2006 cho hộ ông Đào Hữu H, thửa đất số 577, tờ bản đồ số 60, diện tích 159,7m², trong đó có 100m² đất thổ cư và 59,7m² đất trồng lúa. Đất tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước. Điều chỉnh biên động trang 4, chuyển nhượng cho ông Đào Xuân N1 ngày 03/10/2018;

Theo Quyết định về việc thu hồi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3657/QĐ-UBND ngày 06/6/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã U (cũ) thì đã thu hồi GCN QSĐĐ đứng tên cá nhân ông N1 và tách thành 03 GCN QSĐĐ đứng tên hộ ông Đào Xuân N1. Khi đó, bản thân ông N1 không am hiểu pháp luật, ông chỉ nghĩ là tên cá nhân ông N1 hay tên hộ đứng tên ông N1 thì cũng như nhau, mặc khác trong Quyết định 3657 nêu trên cũng ghi việc cấp lại, cấp đổi là để “Theo mẫu thống nhất”. Do đó, ông N1 không có ý kiến gì. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng và có nhu cầu giao dịch đất thì phát sinh khó khăn do phải có chữ ký đủ của các thành viên hộ gia đình. Do đó, gia đình ông N1 thống nhất sẽ làm lại GCN QSĐĐ về lại tên ông N1 và vợ ông (bà Mai Thị L1). Đến ngày 13/05/2019, gia đình ông N1 làm Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình số 2464, lập tại Phòng C2 tỉnh Bình Phước, đường N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Nội dung là các ông Đào Xuân N2, Đào Hữu H, Đào Thành L2 đồng ý tặng cho phần giá trị quyền sử dụng đất mình sở hữu cho: ông Đào Xuân N1 cùng vợ là bà Mai Thị L1. Ngày 01/10/2020, gia đình ông N1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005354, tại Văn phòng C3, địa chỉ A, đường P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Nội dung: sang nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AĐ 915969, sổ vào sổ cấp GCN H4253/QSDĐ/3657/QĐ – UB do UBND thị xã, nay là thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/06/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 61, diện tích 40,7m² đất trồng lúa. Đất tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước cho ông Tạ Quang V. Ngày 21/04/2022, Chi cục T, ông Lê Thanh Đ mời ông Đào Xuân N1 lên làm việc, để giải quyết việc thi hành án của ông Đào Hữu H, ông N1 cũng đã có ý kiến như sau: 05 tài sản là quyền sử dụng đất theo kết quả trả lời cung cấp thông tin của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ theo công văn 357/CNVĐKĐĐ-TT-LT ngày 24/03/2022 không liên quan đến ông Đào Hữu H. Việc thi hành án của ông Đào Hữu H không liên quan đến ông Đào Xuân N1. Từ các căn cứ trên, ông Đào Xuân N1 đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng L.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tạ Quang V trình bày:

Đối với yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông Đào Xuân N1 có số công chứng: 2464, quyền số 01 ngày 14/5/2019 của Phòng C4, tỉnh Bình Phước là vô hiệu thì không liên quan đến bà L, nên bà L không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Đào Xuân N1 và ông Tạ Quang V có số công chứng: 005354 ngày 01/10/2020 của Văn phòng C3 là vô hiệu thì ông V hoàn toàn không đồng ý. Do có mối quan hệ gia đình (ông V là cháu của ruột bà Mai Thị L1 – vợ ông Đào Xuân N1, gọi bà L1 là dì) nên khi nhận chuyển nhượng của hộ ông N1 (năm 2010) giữa các bên không thực hiện việc ký hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng. Một phần lý do là vì diện tích ông V mua cũng không lớn (40,7m²), lại là đất trồng lúa nên giá trị đất không cao. Ông V mua thửa đất này với mục đích muốn nhập vào phần đất kế bên của ông cho liền thửa (thửa đất đứng tên cha ông, hiện đã tặng cho ông). Năm 2018, ông N1 đã chuyển được mục đích sử dụng đất từ trồng lúa sang trồng cây lâu năm (do đất vẫn đứng tên ông N1 nên ông N1 đi chuyển mục đích). Đến năm 2020, khi nhà nước làm đường, cho đăng ký thổ cư nên hai bên mới đi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông V đi đăng ký thổ cư. Như vậy, việc nhận chuyển nhượng của bà L là đã từ rất lâu rồi, bà L đã sử dụng từ năm 2010 đến nay, không có tranh chấp với ai. Việc nợ nần giữa bà L và ông H không liên quan đến ông V vì ông V đã nhận chuyển nhượng trước thời điểm Tòa án có quyết định công nhận nợ giữa bà L và ông H rất lâu. Ngoài ra, năm 2011 ông V đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên toàn bộ thửa đất này và làm nơi cư trú từ đó đến nay, các hộ dân xung quanh cũng như địa phương đều biết việc này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Văn phòng C3 (tên cũ: Văn phòng C3) trình bày:

Qua xem xét nội dung thông báo số 99/2023/TB-TLVA ngày 26/6/2023 của

Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Hồng L, Văn phòng C3 có ý kiến như sau:

Vấn đề thứ nhất: Vào ngày 01/10/2020 Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3) có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là hộ ông Đào Xuân N1, sinh năm 1960, gồm các thành viên trong hộ là:

1. Ông Đào Xuân N1, sinh năm 1960;
2. Bà Mai Thị L1, sinh năm 1963;
3. Ông Đào Hữu H, sinh năm 1987;
4. Ông Đào Xuân N2, sinh năm 1985;
5. Ông Đào Thành L2, sinh năm 1991.

Cùng trú tại: Khu phố T, phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước.

Bên nhận chuyển nhượng: Ông Tạ Quang V, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Văn phòng C3 (sau đây viết tắt là: VPCC) Hoàng Kim V1 (nay là VPCC N), qua kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến yêu cầu của khách hàng đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng. VPCC Hoàng Kim V1 (nay là VPCC Nguyễn Lê L3) thấy đầy đủ giấy tờ đảm bảo cho việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nên đã thụ lý làm đúng quy trình của Luật công chứng đối với hợp đồng giao dịch dân sự và đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2020. Do vậy đây là một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, không vi phạm thủ tục pháp lý về nội dung cũng như hình thức. Do vậy, bà Phạm Hồng L yêu cầu tuyên hợp đồng này vô hiệu là không có căn cứ.

Vấn đề thứ hai: Ông Đào Hữu H là một thành viên trong hộ chỉ có 1/5 quyền sử dụng trong hộ gia đình, lại là đất trồng lúa đã sử dụng từ trước năm 2006, đến năm 2006 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó ông H còn nhỏ phải nhờ sự chăm sóc nuôi dưỡng của cha mẹ nên xét về thực tế không có đóng góp công sức gì trong tài sản này (mặc dù là thành viên trong hộ).

Vấn đề thứ ba: Khi làm hợp đồng chuyển nhượng này Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3) không nhận được bất cứ công văn ngăn chặn nào của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày 27/6/2022 mới nhận được công văn số 499/CCTHADS ngày 22/6/2022 của Chi cục thi hành án gửi cho Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu và đối chiếu quy định của pháp luật, phòng công chứng số A tỉnh Bình Phước nhận thấy Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông Đào Xuân N1 có số công chứng 2464, quyền số 01 ngày 14/5/2019 của Phòng C4, tỉnh Bình Phước là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì những lẽ sau:

- Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 42 Luật công chứng.

- Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng không vi phạm luật đất đai theo Điều 188 Luật Đất Đai.

- Việc công chứng hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 41 Luật công chứng năm 2014 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người công chứng.

- Tất cả các thành viên của hộ gia đình đều thống nhất ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101, Điều 102, Điều 212 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013.

- Các bên tham gia giao kết giao dịch bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Các bên tham gia ký kết hợp đồng cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật, tại thời điểm giao kết hợp đồng thửa đất không có tranh chấp và không yêu cầu Phòng công chứng xác minh, giám định.

Do đó, Phòng công chứng số A tỉnh Bình Phước yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài trình bày:

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài đang thi hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 48/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020; 49/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Quyết định thi hành án số 32/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 10 năm 2020; số 46/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Chi cục trưởng - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài.

Theo Quyết định của Bản án nêu trên buộc ông Đào Hữu H, sinh năm 1987, địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Xuân C1, sinh năm 1965, trú tại địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*); Trả cho bà Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1988, trú tại địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với số tiền: 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*); lãi suất do chậm thi hành án và án phí DSST.

Căn cứ Thông báo số: 937/TB-CCTHADS ngày 09/11/2022, Chấp hành viên - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài thực hiện giải quyết việc thi hành án xử lý đối với tài sản của hộ gia đình ông Đào Xuân N1 trong đó có một phần tài sản của ông H để thi hành án. Hiện tại, bà L đã làm đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài để giải quyết.

Do yêu cầu công tác, Chấp hành viên - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài xin phép được vắng mặt tại phiên Tòa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng L, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài có ý kiến: đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài căn cứ trên các quy định hiện có, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự thành

phố Đồng Xoài sẽ tiến hành tổ chức vụ việc thi hành án đúng theo theo luật định.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Mai Minh C trình bày:

Năm 1986, ông C bán (chuyển nhượng) thửa đất cho ông Đào Xuân N1 với diện tích khoảng 3500m² (lâu quá nên ông không nhớ chính xác), thửa đất này giáp suối. Khi các bên chuyển nhượng, ông giao đất cho ông N1 và ông N1 cũng đã giao tiền đầy đủ cho ông 600.000 đồng (khoảng tháng 6/1986). Thửa đất này, hiện nay gia đình ông N1 đang ở trên thửa đất này. Tại thời điểm đó, chúng ông C có viết giấy tay với nhau, nhưng lâu quá nên cũng đã thất lạc. Lúc chuyển nhượng, thửa đất được quy hoạch là đất trồng lúa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai) tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông Đào Xuân N1 có số công chứng 2464, quyển số 01 ngày 14/5/2019 của Phòng công chứng số A tỉnh Bình Phước và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 005.354 ngày 01/10/2020 của Văn phòng C3 (nay là Nguyễn Lê L3) giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Đào Xuân N1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Tạ Quang V là vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/6/2025, nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

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

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Hồng L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Về căn cứ để nguyên đơn khởi kiện: Ông Đào Hữu H có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Phạm Thị Hồng L số tiền 300.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 49/2020/QĐST-DS ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (cũ). Ngày 05/10/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài đã ban hành Quyết định thi hành án số 32/QĐ-CCTHADS buộc ông H trả 300.000.000 đồng cùng tiền lãi chậm thi hành án và án phí dân sự sơ thẩm. Quá trình xác minh, cơ quan thi hành án xác định ông H là thành viên hộ ông Đào Xuân N1 – chủ sử dụng các quyền sử dụng đất tại các thửa số 53, 119 và 140 (thửa số 53 thuộc tờ bản đồ số 61 có diện tích 40,7m², được UBND thị xã U, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số AĐ 915969, sổ vào sổ cấp GCN: H04253/QSDĐ/3657/QĐ-UB; thửa số 140 thuộc tờ bản đồ số 60, có diện tích 611,1m², được UBND thị xã U, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1 tại GCNQSDĐ số AĐ 915968, sổ vào sổ cấp GCN: H 04252/QSDĐ/3657/QĐ-UB; thửa đất số 119, tờ bản đồ số 60 có diện tích 178m² được UBND thị xã U, tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2006 cho hộ ông Đào Xuân N1 tại GCNQSDĐ số AĐ 915967, sổ vào sổ cấp GCN: H04251/QSDĐ/3657/QĐ UB. Cả 03 thửa trên đều tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Vào ngày 14/5/2019, các thành viên hộ gia đình ông N1 gồm vợ chồng ông Đào Xuân N1, bà Mai Thị L1 và các con là các ông Đào Xuân N2, Đào Hữu H và Đào Thành L2 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình, thống nhất phân chia các thửa đất trên cho 5 thành viên trong gia đình, mỗi người được hưởng 1/5 trị giá tài sản; đồng thời, thỏa thuận các ông H, N2, L2 nhất trí tặng cho lại phần tài sản mình được hưởng cho ông N1, bà L1. Văn bản này được Phòng C2 tỉnh Bình Phước công chứng số 2464, quyền số 1 ngày 14/5/2019. Vào ngày 01/10/2020, gia đình ông N1, trong đó có ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13 trên cho ông Tạ Quang V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 (đến năm 2021 thửa số 53 được điều chỉnh thành thửa đất số 223, tờ bản đồ số 13 có diện tích 183,3m² và hộ ông N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp lại GCNQSDĐ số CS 00178 vào ngày 30/12/2021).

[3] Phía nguyên đơn cho rằng ông H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà L nhưng lại thỏa thuận phân chia, tặng cho cha mẹ là ông N1 bà L1 phần tài sản của mình đối với các thửa đất 53, 119, 140 và cùng gia đình chuyển nhượng thửa đất số 53 cho ông Tạ Quang V là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà L đồng thời do đến nay các giao dịch này chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên: Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông H được Phòng C2 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C tỉnh Đồng Nai) công chứng số 2464, quyền số 1 ngày 14/5/2019 (sau đây gọi tắt là: Văn bản thỏa thuận số 2464) và Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa hộ ông N1 và ông Tạ Quang V được Văn phòng C3, nay là Văn phòng C3 ngày 01/10/2020 (sau đây gọi tắt là: hợp đồng chuyển nhượng số 5354) vô hiệu.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo về đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất: các thửa đất số 53, 119, 140 đều có nguồn gốc ban đầu do vợ chồng ông N1, bà L1 nhận chuyển nhượng lại của ông Mai Minh C từ năm 1985-1986, ông N1 được cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 1993, sau đó được cấp đổi lại GCNQSDĐ vào năm 2000. Năm 2006, ông N1 làm thủ tục tách ra thành các thửa nhỏ như trên.

[6] Về việc nguyên đơn cho rằng ông H thực hiện các giao dịch trên là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L: xét thấy, đối chiếu các quy định của Luật Công chứng năm 2014, Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thấy rằng: tại thời điểm các bên ký kết văn bản thỏa thuận phân chia tài sản và hợp đồng chuyển nhượng đất các bên tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự; tài sản giao dịch không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị cơ quan có thẩm quyền nào áp dụng biện pháp ngăn chặn; công chứng thực hiện đúng thẩm quyền và trình tự; các đương sự không có khiếu nại đối với thủ tục hoặc nội dung công chứng. Do đó, hai văn bản công chứng trên được xác lập hợp pháp.

[7] Đối với Văn bản thỏa thuận số 2464: Mặc dù, tại thời điểm năm 2006 thì hộ gia đình ông N1 gồm có các thành viên là ông N1, bà L1, ông N2, ông H và ông L2 nhưng thời điểm này các diện tích đất thuộc các thửa 53, 119 và 140 được ông N1 làm thủ tục tách ra từ thửa lớn do ông N1 bà L1 nhận chuyển nhượng từ năm 1985-1986. Tại thời điểm ông N1, bà L1 nhận chuyển nhượng đất từ ông C thì ông H chưa ra đời (ông H sinh năm 1987); cả ông H các thành viên trong gia đình đều thừa nhận ông không có công sức gì trong việc tạo dựng các thửa đất trên. Điều này chứng minh lời trình bày của ông N1 tại phiên tòa về việc ông cho rằng gia đình ông làm thủ tục để các con tặng cho tài sản cho vợ chồng ông chỉ là để hợp thức hóa về thủ tục còn đất và tài sản trên đất vẫn là của vợ chồng ông là có căn cứ. Phía nguyên đơn cho rằng ông H tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L nhưng Hội đồng xét xử thấy rằng Văn bản thỏa thuận số 2464 được lập vào ngày 14/5/2019, là trước thời điểm ông H phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho bà L theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 49/2020/QĐST-DS ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, thậm chí được lập trước thời điểm bà L cho ông H vay tiền (ngày 12/10/2019). Do đó, không có căn cứ để xác định ông huy cùng gia đình lập Văn bản thỏa thuận số 2464 là để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[8] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng số 5354 giữa hộ ông Đào Xuân N1 và ông Tạ Quang V: thực tế, ông V là cháu ruột của bà L1, gọi bà L1 là dì. Căn cứ kết quả xác minh cho thấy việc chuyển nhượng đất thực tế giữa ông N1 và ông V đã diễn ra từ năm 2010; ông V đã nhận đất để sử dụng, xây dựng nhà ổn định từ năm 2011. Năm 2020, hai bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật là nhằm hợp pháp hóa giao dịch thực tế. Vì vậy, cũng không có cơ sở xác định việc chuyển nhượng này là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông

H.

[9] Về việc phía nguyên đơn cho rằng do đến thời điểm này các giao dịch trên chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên chưa có hiệu lực pháp luật, vì vậy nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hai văn bản trên: như đã phân tích ở trên, tại thời điểm các bên ký kết Văn bản thỏa thuận số 2464 và Hợp đồng chuyển nhượng số 5354 thì hình thức và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các thửa đất trên trước đây cũng không phải là tài sản mà ông H đã thế chấp cho bà L nên không có căn cứ để tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận số 2464 và Hợp đồng chuyển nhượng số 5354. Việc các bên chưa đăng ký trong trường hợp này không phải là căn cứ để xác định hai giao dịch trên vô hiệu.

[10] Từ phân tích trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Phạm Thị Hồng L không được chấp nhận nên bà L phải chịu 300.000 đồng.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai (kèm theo Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án số 01A/2025/QĐ-SĐBSBA ngày 01/7/2025).

Căn cứ các điều 3, 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; các điều 212, 117, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 41, 42 Luật Công chứng; Điều 101, Điều 102, Điều 212 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013; các điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình ông Đào Xuân N1 có số công chứng 2464, quyền số 01 ngày 14/5/2019 của Phòng công chứng số A tỉnh Bình Phước và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 005.354 ngày 01/10/2020 của Văn phòng C3 (nay là Văn phòng

C3) giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Đào Xuân N1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Tạ Quang V vô hiệu.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Hồng L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí bà L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004939 ngày 19/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài (cũ) thì Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đồng Nai hoàn trả cho bà L số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Hồng L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028692 ngày 15/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 9 - Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9- Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi