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

Bản án số: 410/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 8 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - 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 Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên

Trong các ngày 18 và 25 tháng 8 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 60/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 331/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Kiều Thị T, sinh năm 1968; trú tại: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982; trú tại: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

3. Bà Ngô Thị Thanh D, sinh năm 1966; trú tại: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Các nguyên đơn có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:*

1. Ông Chu Xuân M, sinh năm 1986. Xin vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989. Vắng mặt

Cùng trú tại: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1979; trú tại: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1998; trú tại: Thôn A, xã V, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Trần Minh D1, sinh năm 1983 – Luật sư, thuộc Công ty L5 và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Đ; trú tại: tổ D, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Địa chỉ nơi làm việc của bà L1, ông D1: số 185 (tầng C) Cô B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Ông Lê Q, sinh năm 1969; Cư trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

2. Bà Đào Thị Oanh M1 - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 - Đồng Nai).

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Kiều Thị T trình bày: trước đây nhiều lần bà cho bà H vay tiền, đa số là cho vay vài trăm triệu, lần nhiều thì khoảng 02 tỷ đồng và bà H đều cơ bản trả tiền cho bà đầy đủ. Tháng 8/2021, bà H hỏi vay 900 triệu đồng. bà H nói vay để đặt cọc mua miếng đất đối diện với đất nhà bà H (chính là thửa số 204) để bà H xây phòng trọ cho thuê, bà H hẹn bà 01 tháng sau thì trả. Bà đã đồng ý cho bà H vay 900 triệu đồng để đặt cọc mua miếng đất này. Sau đó bà H lại tiếp tục hỏi vay bà lúc thì 1,9 tỷ, lúc thì 2,2 tỷ đồng, lúc thì 700 triệu, lúc thì 800 triệu đồng để bà H vừa làm ăn, vừa trả tiền mua đất. Ngày 27/01/2022, bà H trả bà 2,3 tỷ đồng vào khoảng 1, 2 giờ chiều nhưng đến buổi tối ngày 27/01/2022 bà H lại hỏi vay bà số tiền 3,3 tỷ đồng với lý do đáo sổ ngân hàng. Bà H đã đưa 02 GCNQSDĐ cho bà cầm, bà không nhớ sổ đứng tên ai, chỉ biết là 02 cuốn sổ đó không mang tên vợ chồng bà H. Tổng số tiền chốt đến cuối ngày 27/01/2022, vợ chồng bà H, ông M còn nợ bà là 4,2 tỷ đồng, bà H hẹn 15 ngày sau (kể từ 27/01/2022) sẽ trả toàn bộ số tiền 4,2 tỷ đồng và lãi suất 20%/năm cho bà. Ngày 15/02/2023, bà H đến nhà bảo bà cho mượn lại 02 cuốn sổ (GCNQSDĐ) để bà H vay ngân hàng lấy tiền trả cho bà nên bà đã đưa cả 2 cuốn sổ cho bà H. Đến ngày 17/02/2023, bà nghe tin vợ chồng bà H đã bỏ đi khỏi địa phương. Bà gọi điện cho vợ chồng bà H nhưng cả 2 đều không nghe

máy, bà H chặn Facebook của bà, xoá kết bạn với bà trên mạng xã hội. Khoảng ngày 21, 22/02/2023, bà nộp đơn khởi kiện vợ chồng bà H đến Toà án nhân dân huyện Phú Riềng.

Vợ chồng bà H vay tiền bà ngày 27/01/2022 nhưng cũng ngay trong ngày 27/01/2022, vợ chồng bà H lại ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 204 cho bà Trần Thị L. Bà khẳng định không có việc vợ chồng bà H, ông M chuyển nhượng đất thật sự cho bà L mà hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà H, ông M và bà L là hợp đồng giả cách vì bà biết vợ chồng bà H và bà L có quan hệ làm ăn với nhau nên hợp đồng chuyển nhượng đất này có thể là bà L cho vợ chồng bà H vay tiền rồi các bên làm hợp đồng chuyển nhượng để làm tin. Mặt khác, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng (27/01/2022) đất đang sốt nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 500 triệu đồng là không đúng giá thực tế. Trong cùng một ngày 27/01/2022, vợ chồng bà H vay tiền bà, và cũng ngay ngày 27/01/2022, vợ chồng bà H chuyển nhượng đất cho bà L. Như vậy, hành vi chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà và những người khác cho vợ chồng bà H vay tiền. Do đó, bà yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Chu Xuân M, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L đối với thửa đất số 204, GCNQSDĐ số CN 088984 do UBND huyện P cấp ngày 05/6/2018 cho bà Lâm Thị Thu H1 (cập nhật tại trang 4 chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H và ông Chu Xuân M ngày 31/12/2021), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2022 vô hiệu.

Nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh D trình bày:

Ngày 11/01/2022, bà cho bà H vay số tiền 500 triệu đồng, không tính lãi để mua miếng đất đối diện nhà bà H giá 2,3 tỷ đồng (chính là thửa số 204), thời hạn vay 01 tháng. Chưa tới ngày trả tiền cho bà thì vợ chồng bà H đã bỏ đi khỏi địa phương. Bà H có nhắn tin cho bà (thời điểm nhắn tin trước ngày 27/01/2022) bảo bà lấy thửa đất số 204 với giá 2,8 tỷ đồng, cấn trừ số tiền bà H nợ 500 triệu đồng, bà trả thêm vợ chồng bà H 2,3 tỷ đồng nhưng bà không đồng ý vì không có tiền. Sau đó bà không liên lạc được với bà H, bà H không sử dụng Facebook và zalo nữa, bà nhắn tin vào số điện thoại cố định nhưng bà H không trả lời. Ngay trong ngày 27/01/2022, bà biết vợ chồng bà H, ông M làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 204 cho bà Trần Thị L. Bà biết bà H trước đó có nợ tiền bà L (không biết số tiền bao nhiêu) nên việc vợ chồng bà H chuyển nhượng đất cho bà L nhằm mục đích cấn trừ nợ. Việc vợ chồng bà H chuyển nhượng đất cho bà L dẫn đến vợ chồng bà H không còn tài sản để thi hành án trả nợ cho bà và những người đã cho vợ chồng bà H vay tiền. Do đó, bà yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Chu Xuân M, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L đối với thửa đất số 204, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2022

vô hiệu.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 25/12/2021, vợ chồng bà cho vợ chồng bà H, ông M vay số tiền 01 tỷ đồng, thời hạn vay 01 tháng để vợ chồng bà H đáo nợ ngân hàng và mua thêm miếng đất (là miếng đất mà vợ chồng bà H chuyển nhượng cho bà L). Tuy nhiên, gần đến ngày bà H phải trả tiền cho bà thì bà được biết bà H bị vỡ nợ. Sau này bà được biết ngày 27/01/2022, bà H ông M đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất mà bà cho vay tiền để mua cho bà L. Bà nhận thấy việc vợ chồng bà H, ông M chuyển nhượng cho bà L nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ vì thời điểm đó bà H nợ tiền nhiều người và bỏ trốn khỏi địa phương. Vợ chồng bà H có 02 thửa đất (thửa số 204 và thửa số 239) nhưng lại lén lút quay về làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất cho bà L (thửa số 204) và ông L4 (thửa số 239) trong khoảng thời gian ngắn nhằm mục đích tẩu tán tài sản, sau đó bỏ đi khỏi địa phương mà không trả nợ cho bà và những người cho vay khác. Bà đề nghị Toà án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Chu Xuân M, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L đối với thửa đất số 204, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2022.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Chu Xuân M trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng bà H, ông M không đến Toà án làm việc nên Toà án không lấy được lời khai của bà H và ông M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ ông Lê Q trình bày:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/5/2022 trình bày: Ngày 28/01/2022, ông nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L thửa đất có diện tích 145,5m^2 tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá 2,5 tỷ đồng. Tại thời điểm các bên chuyển nhượng đất cho nhau, bà L chưa đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), hai bên thỏa thuận bà L sẽ làm thủ tục sang thẳng tên sổ đất cho ông luôn chứ không phải qua tên bà L nữa. Ông đã đặt cọc cho bà L số tiền 02 tỷ đồng, số tiền 500 triệu đồng còn lại sẽ thanh toán nốt khi nào ra sổ. Ngay sau khi đặt cọc xong, bà L đã bàn giao đất cho ông luôn để ông có mặt bằng kinh doanh. Việc đặt cọc và giao nhận tài sản có lập thành văn bản ngày 28/01/2022. Tại thời điểm ông nhận bàn giao đất thì tài sản trên đất có 01 ngôi nhà gỗ nhỏ, ngoài ra không có tài sản nảo khác. Các bên có làm Hợp đồng đặt cọc với nhau thỏa thuận bà L sẽ làm thủ tục sang sổ trong tháng 02/2022 và hai bên sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 08/3/2022. Tuy nhiên, đã quá thời hạn thỏa thuận, bà L nói với ông giấy tờ bị trục trặc nên bảo ông đợi một thời gian. Sau này ông mới biết thửa đất nêu trên đã bị Tòa án nhân dân thị xã Phước Long áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản nên không làm được thủ tục ra sổ cho bà L. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 giữa ông và bà L, buộc bà L trả lại cho ông số tiền 02 tỷ đồng, ngoài ra ông không yêu cầu bà L phải trả thêm bất kỳ

khoản tiền nào khác. Ông sẽ có trách nhiệm giao trả lại quyền sử dụng đất nêu cho bà L.

Ngày 18/5/2022, ông Q có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án giải quyết công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2022 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 65 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Q.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2022, ông Q trình bày: Ngày 25/3/2022, ông và bà L đã lập hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền 02 tỷ đồng mà ông đã đặt cọc cho bà L chuyển thành tiền thanh toán chuyển nhượng nhà đất, số tiền 500 triệu đồng còn lại sẽ thanh toán nốt cho bà L sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng. Tuy nhiên, Hợp đồng này các bên không làm thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật vì quyền sử dụng đất đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng kê biên để thi hành án. Ông vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L phải trả lại cho ông số tiền cọc 02 tỷ đồng, không yêu cầu phạt cọc và đề nghị Tòa án công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2022 giữa bà L và ông, không đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà L phải bồi thường thiệt hại nếu Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, ông chỉ yêu cầu bà L trả lại cho ông số tiền 02 tỷ đồng, ông sẽ giao trả lại bà L đất và tài sản trên đất, không yêu cầu bà L phải bồi thường thiệt hại cho ông.

Ngày 03/01/2025, ông Q có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện đề ngày 30/3/2022 và các đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đã nộp.

Tại Đơn yêu cầu độc lập, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập đề ngày 05/01/2023 và 05/4/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 27/01/2022, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 65, diện tích 145,5m^2, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (sau đây viết tắt là thửa đất số 204) của vợ chồng ông H, bà M với giá 2,3 tỷ đồng, hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Trước khi làm thủ tục công chứng hợp đồng, bà đã thanh toán đầy đủ số tiền 2,3 tỷ đồng cho vợ chồng bà H. Sau khi công chứng xong, vợ chồng bà H đã giao sổ và đất cho bà.

Ngay sau khi công chứng hợp đồng xong, bà đã lên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P (sau đây viết tắt là văn phòng) để làm thủ tục sang sổ nhưng ngày hôm sau là nghỉ tết nên văn phòng không nhận hồ sơ. Ngày 09/02/2022, bà lại tiếp tục mang hồ sơ đến văn phòng làm thủ tục nhưng họ nói sếp đi du lịch nên chưa ai ký. Trong thời gian đợi làm thủ tục sang sổ, ngày 28/01/2022, bà chuyển nhượng thửa đất 204 cho ông Lê Q với giá 2,5 tỷ đồng. Hai bên làm hợp đồng đặt cọc thỏa thuận tiền đặt cọc là 02 tỷ đồng, khi nào lấy được sổ mang tên bà về thì hai bên sẽ đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau và ông Q sẽ thanh toán cho bà số tiền 500 triệu đồng còn lại. Ông Q đã thanh toán cho bà số tiền 02 tỷ đồng khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc và

bà đã giao đất cho ông Q. Mặc dù chưa có GCNQSDĐ mang tên bà nhưng bà vẫn chuyển nhượng đất cho ông Q vì bà nghĩ việc bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H là hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định pháp luật và tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp với ai nên việc sang sổ mang tên bà là đương nhiên. Tuy nhiên, khi bà lên văn phòng hỏi để lấy sổ thì văn phòng trả lại GCNQSDĐ mà không làm thủ tục sang sổ cho bà do Tòa án nhân dân thị xã Phước Long đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên đối với thửa đất nêu trên do vợ chồng bà H, ông M nợ tiền người khác (bà không biết nợ tiền ai).

Ngày 25/3/2022, bà và ông Quốc L2 hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 02 tỷ đồng mà ông Q đặt cọc cho bà chuyển thành tiền thanh toán chuyển nhượng nhà đất. Số tiền 500 triệu đồng còn lại ông Q sẽ thanh toán nốt cho bà sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định pháp luật. Do quyền sử dụng đất đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng kê biên để thi hành án nên nên hai bên chỉ ký hợp đồng với nhau chứ không làm được thủ tục công chứng theo quy định pháp luật. Bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 204.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Oanh M1 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đang thi hành Quyết định số: 03/2022/QĐ-QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Hồ sơ được ủy thác từ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước; Quyết định ủy thác số 37/QĐ-CCTHADS 08/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long.

Theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và Quyết định thi hành án buộc ông Chu Xuân M và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả bà Viên Thị T1, sinh năm 1988, địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước số tiền 10.167.000.000 đồng *(Mười tỷ, một trăm sáu mươi bảy triệu đồng)* và lãi suất chậm thi hành án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/02/2022 và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long đã ban hành Quyết định số số 30/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2022 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 204 của ông Chu Xuân M và bà Nguyễn Thị H.

Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng tiếp nhận hồ sơ ủy thác thi hành án thì đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng nhận được đơn đề nghị tiếp tục áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án của bà Viên Thị T1 (người được thi hành án) đối với thửa đất nêu trên.

Qua xem xét hồ sơ ủy thác, kết quả xác minh điều kiện thi hành án của ông M, bà H tại địa phương xã P; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P

thì tài sản nêu trên vẫn mang tên ông M và bà H. Vì vậy, ngày 15/3/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản nêu trên của ông M bà H để đảm bảo cho việc thi hành án.

Trong quá trình thi hành án, ông M, bà H (người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L3) đồng ý thi hành án theo Quyết định số: 03/2022/QĐ-QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nhưng do không có tiền để trả nợ cho người được thi hành án nên ông M, bà H (người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L3) đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng kê biên, xử lý đối với các tài sản trong đó có thửa đất số 204 để đảm bảo cho việc thi hành khoản trả nợ cho người thi hành án bà Viên Thị T1.

Ngày 22/3/2022, bà Trần Thị L đã đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng cung cấp 01 bản sao y hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 27/01/2022 về việc bà Trần Thị L đã nhận chuyển nhượng từ ông Chu Xuân M và bà Nguyễn Thị H thửa đất số 204.

Căn cứ quy định của pháp luật thi hành án tại khoản 3, Điều 73 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã ban hành Quyết định kê biên, xử lý tài sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Để có cơ sở thi hành án đúng quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự đã thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản nêu trên theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi năm 2014. Tuy nhiên, đã hết thời hạn theo quy định nhưng không có ai thực hiện theo nội dung Thông báo của cơ quan Thi hành án dân sự.

Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên đã làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C, địa chỉ 226 Đường Đ, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước công chứng ngày 27/01/2022 về việc bà Trần Thị L đã nhận chuyển nhượng từ ông Chu Xuân M và bà Nguyễn Thị H, tài sản là thửa đất số 204 theo quy định của pháp luật, làm cơ sở để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng thi hành án, đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên đương sự và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên sau đó Chấp hành viên đã rút yêu cầu khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kiều Thị T, bà Nguyễn Thị N và bà Ngô Thị Thanh D:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Chu Xuân M, bà Nguyễn Thị H (bà H đại diện cho ông Chu Xuân M theo uỷ quyền) và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 65, diện tích 145,5m^2, đất toạ lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 088984 do UBND huyện P cấp ngày 05/6/2018 cho bà Lâm Thị Thu H1 (cập nhật tại trang 4 chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H và ông Chu Xuân M ngày 31/12/2021), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2022 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị L phải giao lại cho ông Chu Xuân M và bà Nguyễn Thị H thửa đất số 204 tờ bản đồ số 65, diện tích 145,5m^2, đất toạ lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, tài sản trên đất có 01 căn nhà tiền chế, kết cấu cột sắt, kèo sắt, mái lợp tôn, vách tôn, diện tích xây dựng hết đất (145,5m^2).

2. Bà Trần Thị L có quyền khởi kiện ông Chu Xuân M, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập đề nghị công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 65, diện tích 145,5m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước của bà Trần Thị L.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và "Yêu cầu công nhận công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Lê Q.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc "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" của bà Đào Thị Oanh M1 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/3/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H ông M và bà L lập ngày 27/01/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L giữ nguyên kháng cáo nhưng thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, trước đây bà yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng thửa đất số 204 mà bà đã nhận chuyển nhượng từ bà H ông M vào ngày 27/01/2022 nhưng nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng này.

- 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: đại diện Viện kiểm sát cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H ông M và bà L đối với thửa đất 204 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà H ông M cho bà T bà D bà N và những người cho vay khác, căn cứ khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/01/2022 giữa ông M bà H và bà L vô hiệu là chưa chính xác, vì các lý do:

Thứ nhất: Ngày 27/01/2022, bà H ông M chưa buộc phải thực hiện nghĩa vụ (trả tiền) đối với bà T, bà N, bà D, kể cả bà Viên Thị T1. Các đương sự đều khởi kiện bà H ông M sau ngày bà H ông M thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà L.

Thứ hai: Qua tài liệu và lời trình bày của bà L cho thấy số tiền bà L thanh toán nhận chuyển nhượng đất của bà H vào khoảng 10 giờ ngày 27/01/2022, hình thức thanh toán vừa chuyển khoản vừa tiền mặt (số tiền 2,3 tỷ đồng) đã được bà H trả cho bà T vào khoảng 14 giờ cùng ngày 27/01/2022 bằng hình thức vừa chuyển khoản vừa tiền mặt. Bà T thừa nhận có nhận của bà H số tiền 2,3 tỷ đồng vào khoảng 14 - 15 giờ ngày 27/01/2022 cũng bằng hình thức vừa chuyển khoản vừa tiền mặt. Bà T cho rằng tiền bà nhận của bà H ngày 27/01/2022 là tiền bà H vay của người khác chứ không phải tiền bà L thanh toán cho bà H, tuy nhiên bà T không có gì chứng minh cho trình bày của mình. Hơn nữa việc bà H có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất này bà D cũng biết, bà D trình bày trước đó bà H có gọi điện thoại hỏi bà D có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất này không để bà H trừ tiền bà H nợ bà D nhưng bà D không có tiền để trả phần chênh lệch giá đất và khoản nợ nên không nhận chuyển nhượng.

Thứ ba: Về việc đương sự thừa nhận giá nhận chuyển nhượng thực tế là 2.300.000.000 đồng, tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Xét thấy các bên thừa nhận đã hoàn tất việc thanh toán, không có tranh chấp về giá của hợp đồng, đến thời điểm này do các bên chưa thực hiện việc nộp thuế để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa về giá và phương thức thanh toán là do các bên tự thỏa thuận không vi phạm pháp luật thì không làm thay đổi bản

chất của giao dịch chuyển nhượng và không làm căn cứ để vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) theo hướng xác định lại tư cách tham gia tố tụng, không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của người liên quan bà L.

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 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị 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.

[2] Về việc nhập vụ án và xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: vụ án dân sự thụ lý số 38/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 được Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng (cũ) nhập vào vụ án dân sự thụ lý số 130/2022/DS-ST ngày 01/12/2022 tại Quyết định nhập vụ án số 01 ngày 01/12/2022 (có Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 01/2025/QĐ-SCBSQĐ ngày 28/7/2025 về sửa đổi bổ sung quyết định nhập vụ án của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai kèm theo). Tuy nhiên, sau khi nhập vụ án tại trang thứ nhất của Bản án sơ thẩm lại vẫn thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa để "*xét xử sơ thẩm công khai 02 vụ án dân sự….Theo Quyết định nhập vụ án số 01/2025/QĐDS-ST ngày 01/12/2022*" và mặc dù tại phần Nhận định Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định về việc thay đổi tư cách tham gia tố tụng của các bên đương sự khi nhập và khi các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, nhưng tại các mục Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở phần đầu của Bản án, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giữ nguyên tư cách tham gia tố tụng của đương sự như khi thụ lý ban đầu là chưa chính xác.

[3] Tuy nhiên, xét thấy việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như việc xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các bên đương sự tại Tòa án cấp phúc thẩm thì không làm thay đổi các quyền và nghĩa vụ cơ bản mà quyền và lợi ích hợp pháp của các bên vẫn được bảo đảm. Do tại Tòa án cấp sơ thẩm, các nguyên đơn trong hai vụ án thụ lý số 38 và 130 gồm ông Lê Q và bà Đào Thị Oanh M1 đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Trần Thị L, Kiều Thị T, Nguyễn Thị N và Ngô Thị Thanh D giữ nguyên yêu cầu độc lập. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm quyết định xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ

án này như sau: nguyên đơn là các bà T, N, D; bị đơn là bà H ông M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là ông Q và bà M1- Chấp hành viên, theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về việc thay đổi yêu cầu độc lập của bà L: tại đơn yêu cầu độc lập bà L yêu cầu Tòa công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 204. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L thay đổi, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H ông M với bà lập ngày 27/01/2022 đối với thửa đất số 204. Xét, việc thay đổi này là không vượt quá yêu cầu ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung tranh chấp:

[5] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, xác định được: trước đây, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (cũ) - sau đây gọi tắt là: THA Phú Riềng được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (cũ) ủy thác thi hành án đối với Quyết định số 03/2022/QĐ-QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (cũ) về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, trong đó công nhận ông Chu Xuân M và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả chị Viên Thị T1, sinh năm 1988, địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) số tiền 10.167.000.000 đồng. Trong quá trình thi hành án, T2 đã xác định được bà H ông M có tài sản là 02 diện tích đất, trong đó có diện tích đất 145,5m^2 thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ). Ngày 15/3/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản nêu trên của ông M bà H để đảm bảo cho việc thi hành án. Ngày 22/3/2022, bà Trần Thị L đã đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng cung cấp bản sao y Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H ông M với bà L được công chứng số 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 27/01/2022 (sau đây viết tắt là: HĐCN số 01184). T2 đã thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở để thi hành án, đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên đương sự và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do không có đương sự khởi kiện nên ngày 03/11/2022 căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên (bà M1) đã làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng tuyên bố HĐCN số 01184 vô hiệu. Trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án thì các bà T, N, D cũng có đơn yêu cầu thi hành án, khi biết Tòa đang giải quyết tranh chấp và được cơ quan thi hành án hướng dẫn nên vào ngày 18/02/2022 các bà cũng có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên giao HĐCN số 01184 vô hiệu vì cho rằng bà H ông M chuyển nhượng thửa đất 204 là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngày 05/4/2022, Tòa án nhân dân huyện Phú

Riềng nhận được Đơn khởi kiện của ông Lê Q, khởi kiện yêu cầu bà L phải trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 đồng mà ông Q đã giao của bà L để nhận chuyển nhượng thửa đất số 204 trên.

[6] Đối với bà L và ông Q: bà L cho rằng sau khi bà nhận chuyển nhượng của bà H ông M với giá 2.300.000.000 đồng thì bà thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông Q với giá 2.500.000.000 đồng và đã nhận của ông Q 500.000.000 đồng tiền cọc. Tuy nhiên, quá trình bà đi làm thủ tục sang tên bà thì không làm được do đất đang bị cơ quan thi hành án ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản. Ngày 30/02/2022, ông Q có Đơn khởi kiện bà L để tranh chấp số tiền cọc. Ngày 05/01/2023 và 05/4/2023 bà L cũng có Đơn yêu cầu độc lập, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất (bút lục 66, 76). Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý Đơn khởi kiện của bà M1 - Chấp hành viên, vào ngày 23/01/2024 bà M1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì lý do Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2022/QĐ-QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (cũ) về công nhận sự thỏa thuận giữa bà H ông M với chị Viên Thị T1 đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy tại Quyết định giám đốc thẩm số 269/2023/DS-GĐT ngày 16/11/2023. Sau đó, ông Q cũng có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là các bà T, N, D về yêu cầu tuyên bố HĐCN số 01184 vô hiệu và yêu cầu của bà L được công nhận hiệu lực của HĐCN số 01184 đối với thửa đất số 204:

[8] Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: tính đến thời điểm ngày 27/01/2022 (ngày bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L tại văn phòng công chứng) thì vợ chồng bà H, ông M có tài sản là 03 diện tích đất gồm thửa 204 có diện tích 145,5m^2 và thửa 239 với diện tích 66,3m^2 và thửa 455 có diện tích 12.853m^2 và cho rằng vào ngày 25/01/2022 bà H ông M chuyển nhượng thửa số 239 cho ông Trần Đình L4, ngày 27/01/2022 chuyển nhượng thửa 204 cho bà L, ngày 17/02/2022 chuyển nhượng thửa 455 cho ông Dương Minh H2. Việc bà H ông M thực hiện chuyển nhượng đất cho người khác trong thời gian rất ngắn, sau đó bà H đi khỏi địa phương, ngắt mọi liên lạc với các bà T, D và N là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các bà. Theo kết quả định giá ngày 09/8/2024, tại thời điểm tháng 01 năm 2022 giá chuyển nhượng đất này tương đương 2,8 tỷ đồng nhưng các bên chỉ ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 500 triệu đồng, trong khi bà L trình bày giá chuyển nhượng thực tế bà và bà H thỏa thuận là 2,3 tỷ đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ bà đã thanh toán số tiền 2,3 tỷ cho bà H ông M. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H ông M và bà L đối với thửa đất 204 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà H ông M cho bà T, bà D, bà N đồng thời tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/01/2022 giữa ông M bà H và bà L vô hiệu.

[9] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng: thứ nhất, mặc dù, các nguyên đơn bà T, bà N, bà D là những người đã có bản án, quyết định được Tòa án tuyên buộc bị đơn ông M bà H phải có nghĩa vụ trả tiền, cụ thể: tại Bản án số 227/2023/DS-PT ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) buộc bà H ông M phải trả bà T số tiền 4.931.111.110 đồng (bút lục 115); tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2023/QĐST-DS ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng (cũ) buộc bà H phải trả bà N 1.000.000.000 đồng (bút lục 291) và tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2023/QĐST-DS ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng (cũ) buộc bà H phải trả bà D số tiền 500.000.000 đồng (bút lục 301). Nhưng, Hội đồng xét xử thấy rằng tính đến ngày bà H ông M chuyển nhượng đất cho bà L 27/01/2022 thì các bà T, N, D (kể cả bà Viên Thị T1 là người được thi hành án mà chấp hành viên khởi kiện sau đó rút yêu cầu khởi kiện trong vụ án này) cũng chưa thực hiện việc khởi kiện để tranh chấp các khoản tiền vay cũng như chưa có Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật hoặc kết luận của cơ quan có thẩm quyền nào xác định bà H ông M có nghĩa vụ phải trả nợ cho các bà T, N, D (và bà T1). Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01184 giữa bà H ông M với bà L được thực hiện ngày 27/01/2022, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, bà T khẳng định ngoài các khoản tiền bà T cho bà H ông M vay đã được giải quyết tại Bản án dân sự số 227/2023/DS-PT ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) thì bà còn cho bà H ông M vay nhiều khoản khác nhưng hai bên đã thanh toán xong (bút lục 382). Trong đó, bà T thừa nhận tại các phiên tòa sơ thẩm (bút lục 382) và tại phiên toà phúc thẩm rằng chiều ngày 27/01/2022 bà được bà H ông M trả 2.300.000.000 đồng. Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm chính bà D cũng thừa nhận thời điểm bà H chuyển nhượng đất cho bà L, bà H có gọi điện thoại hỏi bà D có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất này để trừ nợ không thì bà D không đồng ý vì không có khả năng thanh toán lại cho bà H số tiền chênh lệch giữa tiền nợ và trị giá đất. Thứ ba, về giá đất chuyển nhượng: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 2.300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ ghi 500.000.000 đồng nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: xét thấy, việc trình bày về giá như trên chỉ có bà L trình bày, do bị đơn bà H đã đi khỏi địa phương và không có ý kiến trình bày về nội dung này nên không thể cho bà H và bà L đối chất làm rõ. Tuy nhiên, xét thấy giữa các chủ thể thực hiện giao dịch (bà H, ông M và bà L) không có tranh chấp về giá của tài sản chuyển nhượng ghi trong hợp đồng nên đây không phải là căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của các nguyên đơn. Mặt khác, cũng chính Bản án sơ thẩm đã xác định rằng ngoài 02 diện tích đất thuộc thửa 204 và 239 thì bà H ông M vẫn còn thửa đất số 455 với diện tích 12.853m^2 và thời điểm ngày 27/01/2022 thửa đất 455 này bà H ông M vẫn chưa chuyển nhượng cho ai nên việc cho rằng bà H ông M chuyển nhượng thửa số 204 là để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là thiếu cơ sở. Ngoài ra, sau thời điểm bà H ông M đã chuyển nhượng thửa đất 204 cho bà L mà bà T vẫn cho bà H ông M vay thêm tiền mà không xác minh khả năng tài chính, không yêu cầu thế chấp tài sản thì cũng không đủ cơ sở

để khẳng định thửa đất 204 được chuyển nhượng nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[10] Từ những phân tích trên, thấy rằng không có căn cứ để xác định việc bà H ông M ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 204 cho bà L là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Bởi lẽ, sau khi ký hợp đồng các bị đơn bà H ông M đã dùng tiền chuyển nhượng để thanh toán nợ cho bà T và việc chuyển nhượng thửa đất chính bà D cũng là người được bà H chào bán để cấn trừ nợ. Và, giữa các chủ thể thực hiện giao dịch (bà H, ông M và bà L) không có tranh chấp về giá của tài sản chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của các bà T, D, N là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu là chưa chính xác. Yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà L được chấp nhận. Cần sửa một phần Bán án sơ thẩm về phần này.

[11] Đối với việc ông Q và bà M1 - Chấp hành viên rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết các yêu cầu của các ông, bà này. Do không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về việc đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Q, bà M1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: là 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Do bà T và ông Q có yêu cầu thực hiện việc xem xét, thẩm định, định giá tài sản và yêu cầu khởi kiện của bà T không được chấp nhận, còn ông Q rút yêu cầu khởi kiện. Nên, bà Kiều Thị T và ông Lê Q mỗi người phải chịu 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng). Các chi phí này ông Q, bà T đã nộp đủ.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nên bà T, bà D, bà N mỗi người phải chịu 300.000 đồng; bà L không phải chịu; ông Q rút yêu cầu khởi kiện trước khi mở phiên tòa nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Trần Thị L được chấp nhận nên bà L không phải chịu.

[15] 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.

[16] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11- Đồng Nai).

Căn cứ các điều 116, 117, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kiều Thị T, bà Nguyễn Thị N và bà Ngô Thị Thanh D về yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Chu Xuân M, bà Nguyễn Thị H (bà H đại diện cho ông Chu Xuân M theo uỷ quyền) và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 65, diện tích 145,5m^2, đất toạ lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 088984 do UBND huyện P cấp ngày 05/6/2018 cho bà Lâm Thị Thu H1 (cập nhật tại trang 4 chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H và ông Chu Xuân M ngày 31/12/2021), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2022 vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị L; công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H, ông Chu Xuân M (bà H đại diện cho ông Chu Xuân M theo uỷ quyền) và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 65, diện tích 145,5m^2, đất toạ lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 088984 do UBND huyện P cấp ngày 05/6/2018 cho bà Lâm Thị Thu H1 (cập nhật tại trang 4 chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H và ông Chu Xuân M ngày 31/12/2021), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 01184, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2022.

Bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị H và ông Chu Xuân M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 65 theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết nêu trên.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và "Yêu cầu công nhận công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Lê Quốc D2 ông Q rút yêu cầu khởi kiện.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc "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" của bà Đào Thị Oanh M1 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 - Đồng Nai) do bà M1 rút yêu cầu khởi kiện.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Là 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Bà Kiều Thị T và ông Lê Q mỗi người phải chịu 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Lê Q, bà Kiều Thị T đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các bà Kiều Thị T, Ngô Thị Thanh D và Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào các khoản tiền tạm ứng

án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà bà Kiều Thị T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011102 ngày 08/3/2024, bà Ngô Thị Thanh D đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011128 ngày 22/3/2024 và bà Nguyễn Thị N đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011130 ngày 22/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai);

Hoàn trả lại ông Lê Q số tiền tạm ứng án phí 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015707 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai);

Bà Trần Thị L không phải chịu; Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai hoàn trả cho bà L số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0016098 ngày 05/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải chịu; Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai hoàn trả cho bà L số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011810 ngày 14/4/2025.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 11 – Đồng Nai;
- Cục 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