

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 105/2024/DS-PT

Ngày: 23/4/2024

V/v: “*Tranh chấp tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, 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: Bà Lê Hồng Hương

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Ký

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2024; Thông báo thay đổi ngày xét xử số 307/TB-TA ngày 17/4/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

Địa chỉ: E, tổ B, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Mai Thị Kim L1**, sinh năm 1957. (Vắng mặt)

Địa chỉ: D, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà **Đỗ Thị M**, sinh năm 1970. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **Số A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
4. Bà **Đỗ Thị Kim T**, sinh năm 1965. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **Số F, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
5. Bà **Vũ Thị Q**, sinh năm 1983. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **Số E, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
6. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1957. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **D, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
7. Bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, sinh năm 1970. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **D, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
8. Chị **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1978. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **Số C, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
9. Chị **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **D, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
10. Bà **Hoàng Thị L2**, sinh năm 1973. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **Số C, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.** (Số cũ: D640A, **tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**)
11. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1968. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **D, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông **Lê Việt D**, sinh năm 1991. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2021) (Có mặt)
Địa chỉ: **Số F, đường N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
- Bị đơn: 1. Ông **Phạm Đình C**, sinh năm 1952. (Đơn xin vắng mặt)
2. Bà **Lê Thị S**, sinh năm 1956. (Có mặt)
Cùng địa chỉ: **Số E, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
- Tạm trú: **Xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông **Hoàng Văn Đ**, sinh năm 1959. (Có mặt)
2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1959. (Đơn xin vắng mặt)
Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: **Số D, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**
3. Ông **Lê Ngọc Q1**, sinh năm 1959. (Có mặt)
Địa chỉ: **Tổ C, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

4. Anh **Hoàng Văn L3**, sinh năm 1982. (Có mặt)

5. Chị **Vũ Thị Hồng T4**, sinh năm 1987. (Đơn xin vắng mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: **Số D, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Nơi ở hiện nay: **Số E, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

6. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Thị Mạnh H1** – Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Lệnh T5**, sinh năm 1976 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2023) (Văn bản xin vắng mặt)

Địa chỉ: **Số B, đường N, khu dân cư B, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của các 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 **L4** 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 **L4** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **C** và bà **S** phải trả tiền. Ngày 03/8/2016, 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 **L4** số tiền nợ đã vay tổng cộng là 700.000.000đ. Cùng thời gian này, có thêm 10 nguyên đơn trong vụ án này (Bà **L1**, **M**, **T**, **Q1**, **T1** - sinh năm 1957, **T2**, **T1** - sinh năm 1978, **T3**, **L2** và **H**) là hàng xóm của ông **C**, bà **S** cũng cho ông **C**, bà **S** vay tiền và 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, 116/2016/QĐST-DS, tổng số tiền mà ông **C**, bà **S** phải trả cho 11 nguyên đơn trong vụ án này là 1.768.000.000đ. 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 L, thành phố B** 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 **L**, thành phố **B** giữa ông **C**, bà **S** với ông **Đ**, ông **Q1** là vô hiệu với những lý do sau:

Ông **C**, bà **S** bán nhà đất 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 tứ cận làm chứng cho việc mua bán và phải có cột mốc rõ ràng nhưng việc mua bán này là không có.

Các đồng nguyên đơn gồm: Bà **L1**, bà **M**, bà **T**, bà **Q1**, bà **T1** - sinh năm 1957, bà **T2**, chị **T1** - sinh năm 1978, chị **T3**, bà **L2** và bà **H** cùng 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. Các nguyên đơn giữ nguyên lời khai và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn trình bày:

Ông **C**, bà **S** là vợ chồng đã bán căn nhà gắn liền với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường **L**, thành phố **B** cho các ông **Hoàng Văn Đ**, **Lê Ngọc Q1** vào ngày 20/3/2016 với tổng số tiền 1.550.000.000đ. Ngày 20/3/2016, ông **C**, bà **S** đã nhận trước của ông **Đ**, **Q1** số tiền 775.000.000đ, đến ngày 20/6/2016 ông **C**, bà **S** tiếp tục nhận của ông **Đ**, ông **Q1** số tiền còn lại là 775.000.000đ; đồng thời vợ chồng ông bà cũng đã bàn giao căn nhà và đất trên cho ông **Đ**, ông **Q1** quản lý, sử dụng.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất trên vô hiệu thì ông **C**, bà **S** không đồng ý, ông bà vẫn giữ nguyên lời khai như trước đây và không đồng ý huỷ hợp đồng mua bán, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Hoàng Văn Đ** trình bày: Vào năm 2016, ông và ông **Q1** có góp tiền mỗi người 775.000.000đ để mua chung nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường **L**, thành phố **B**, tỉnh Đồng Nai với mục đích để mở

lớp mầm non (giữ trẻ). Khi mua đất của ông C, bà S thì các ông nhìn thấy treo biển bán nhà và tìm hiểu thì được biết nhà đất không có tranh chấp với ai. Đến ngày 20/3/2016, ông và ông Q1 đặt cọc số tiền 775.000.000đ cho vợ chồng ông C, bà S và có viết giấy giao nhận tiền đặt cọc. Ngày 20/6/2016, ông và ông Q1 đã giao hết số tiền còn lại 775.000.000đ cho ông C, bà S. Hai bên có lập hợp đồng mua bán 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 nhà, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đỏ) mà mới chỉ có giấy biên nhận nên ông và ông Q1 đã cùng ông C, bà S ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng ủy quyền để ông trực tiếp 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 chúng tôi với ông C, bà S vô hiệu, ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu độc lập.

+ Ông Lê Ngọc Q1 trình bày: Ông và ông Đ có góp chung vốn mỗi người 775.000.000đ để mua nhà đất của ông C, bà S ở phường L, thành phố B đúng như ông Đ đã trình bày. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa chúng tôi 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 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu độc lập.

+ Anh Hoàng Văn L3 trình bày ý kiến: Anh và vợ là Vũ Thị Hồng T4 hiện đang sinh sống tại căn nhà thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường L, thành phố B. Hiện nay nhà đất này đang bị tranh chấp và đang được Tòa án giải quyết. Vợ chồng anh sinh sống và trông coi nhà cho cha anh là ông Hoàng Văn Đ, vì cha anh góp vốn chung với ông Lê Ngọc Q1 để mua nhà và đất này. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa cha chúng tôi ông Q1 với ông C, bà S vô hiệu, anh không đồng ý. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu độc lập.

+ Chị Vũ Thị Hồng T4 (là vợ của anh L3) thống nhất ý kiến trình bày của anh L3 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Hoàng Văn Đ. Vào ngày 20/3/2016, chồng bà cùng ông Q1 có mua chung 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. (Bà **H** có đơn xin vắng mặt tất cả các phiên toà và giữ nguyên ý kiến như trước đây)

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà do ông **T5** làm đại diện trình bày:

Để thi hành các quyết định công nhận sự thoả thuận, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà đã xác minh được biết ông **C**, bà **S** có đăng ký kê khai thửa đất 185, tờ bản đồ số 120, **phường L, thành phố B** nên đã ban hành quyết định kê biên toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 262 ngày 06/9/2016. Chi cục Thi hành án đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt suốt quá trình tố tụng tại Toà án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:*

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**, bà **Vũ Thị Q**, bà **Nguyễn Thị T1** (1957), bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, bà **Nguyễn Thị T1** (1978), bà **Nguyễn Thị T3**, bà **Hoàng Thị L2** và bà **Nguyễn Thị H** về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với ông **Phạm Đình C** và bà **Lê Thị S**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc **phường L, TP B, tỉnh Đồng Nai** giữa ông **Phạm Đình C**, bà **Lê Thị S** với ông **Hoàng Văn Đ** và ông **Lê Ngọc Q1** lập ngày 20/3/2016 là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lệ phí, án phí, nghĩa vụ chậm trả, việc thi hành bản án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 28/8/2023, ông **Hoàng Văn Đ**, bà **Nguyễn Thị H**, ông **Lê Ngọc Q1** kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại **tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** giữa ông **Phạm Đình C**, bà **Lê Thị S** với ông **Hoàng Văn Đ**, **Lê Ngọc Q1**.

Ngày 29/8/2023, ông **Phạm Đình C** và bà **Lê Thị S** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của các nguyên đơn; Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại **tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** giữa ông **Phạm Đình C**, bà **Lê Thị S** với ông **Hoàng Văn Đ**, **Lê Ngọc Q1**.

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

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Đình C**, bà **Lê Thị S** người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Lê Ngọc Q1**, ông **Huỳnh Văn Đ1**, bà **Nguyễn Thị H** (vợ ông **Đ1**) kháng cáo (cùng 1 nội dung) yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **C**, bà **S** với ông **Đ1**, ông **Q1** và các tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Nhận thấy:

Hồ sơ thể hiện bị đơn ông **C**, bà **S** có nợ tiền của các đương sự gồm chị **L**, **L1**, **M**, **T**, **Q1**, **T1** (SN 1957), **T2**, **T1** (SN 1978), **T3**, **L2**, **H**. Các ngày 03-4/8/2016, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận, theo đó buộc ông **C**, bà **S** phải có nghĩa vụ thanh toán cho 11 đương sự (đã nêu trên) tổng số tiền là 1.768.000.000đ. Do ông **C**, bà **S** không tự nguyện thi hành án nên các nguyên đơn làm đơn yêu cầu Thi hành án. Trong quá trình thi hành án, do tài sản đã chuyển giao cho ông **Lê Ngọc Q1**, ông **Huỳnh Văn Đ1** cùng những thành viên trong gia đình ông **Q1**, ông **Đ1** nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại **phường L, thành phố B** giữa ông **C**, bà **S** với ông **Đ1**, ông **Q1** là vô hiệu.

Xét quá trình giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông **C**, bà **S** với ông **Đ1**, ông **Q1**:

Về nguồn gốc tài sản là quyền sử dụng diện tích 114m² đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại **tổ A, khu phố D, phường L, TP .** và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) là của ông **Phạm Đình C** đứng tên đăng ký kê khai (chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 20/3/2016, ông **Hoàng Văn Đ**, **Lê Ngọc Q1** nhận chuyển nhượng tài sản trên và quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã thanh toán tiền đầy đủ có

công chứng hợp lệ tại Văn phòng C1, có sự việc bàn giao tài sản, bàn giao biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, về mặt nội dung thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã hoàn thành xong, các bên giao nhận tiền, bàn giao tài sản, giấy tờ đất có liên quan, nhưng về hình thức việc chuyển nhượng này chưa được công chứng, chứng thực tại Cơ quan có thẩm quyền. Căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thì giao dịch chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường L, thành phố B giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ nên cần công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Đối với lý do nguyên đơn cho rằng ông C, bà S có ý tẩu tán tài sản để không phải thi hành án, giao dịch chuyển nhượng vi phạm điều cấm, không đúng trình tự pháp luật. Xét thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở từ ông C, bà S cho ông Đ, ông Q1 từ tháng 3/2016 và hoàn tất tháng 6/2016 trước thời điểm các bên tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, cũng như trước khi có quyết định thi hành án dân sự (Bút lục số 153, 262). Mặt khác, giao dịch giữa các bên được thỏa thuận mua bán ngay tình, có sự việc treo biển bán nhà, hai bên cùng ra Văn phòng công chứng ký xác nhận giao dịch. Tại thời điểm chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông C, bà S còn cung cấp cho Tòa án 01 giấy trả tiền nợ sau khi bán nhà, theo đó có nhiều người (trong đó có một số nguyên đơn) đã nhận tiền trả nợ dân, ký nhận tiền ngày 05/7/2016, tức là sau thời điểm bán nhà, ông C, bà S cũng dùng số tiền đã bán nhà trả một phần nợ cho các đương sự.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm lập hợp đồng mua bán thì ông C, bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, các bên lập hợp đồng giấy tay, không công chứng chứng thực theo quy định pháp luật nên tuyên vô hiệu về hình thức và nội dung là không phù hợp với các tình tiết khách quan, chứng cứ có trong vụ án. Trong vụ án này, ông Hoàng Văn Đ, Lê Ngọc Q1 và các thành viên đang ở trên nhà đất này được xác định nhận chuyển nhượng đất ngay tình, không có sơ sở xác định người bán (ông C, bà S) tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thi hành án như các nguyên đơn nêu.

Do đó, cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của 11 nguyên đơn về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q1 vô hiệu".

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Đình C**, bà **Lê Thị S** và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Ngọc Q1**, ông **Huỳnh Văn Đ1**, bà **Nguyễn Thị H**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tuyên xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của 11 nguyên đơn về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **C**, bà **S** với ông **Đ1**, ông **Q1** vô hiệu*".

- Về phần án phí, chi phí tố tụng:

+ Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

+ Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự ông **Phạm Đình C**, bà **Vũ Thị Hồng T4**, bà **Nguyễn Thị H** có đơn xin giải quyết vắng mặt; Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông **Phạm Đình C**, bà **Lê Thị S** là người phải thi hành án theo 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, 104/2016/QĐST-DS, 105/2016/QĐST-DS, 106/2016/QĐST-DS, 111/2016/QĐST-DS, 116/2016/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Theo đó ông **C**, bà **S** có nghĩa vụ phải trả nợ cho 11 nguyên đơn trong vụ án này là 1.768.000.000đ. 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 L, thành phố B để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ. Tuy nhiên, do trong quá trình thi hành án ông C, bà S đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông Đ1, ông Q1 nên những người này 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 L, thành phố B giữa ông Phạm Đình C, bà Lê Thị S với ông Hoàng Văn Đ, ông Lê Ngọc Q1 là vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại phường L, thành phố B. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Nguồn gốc tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 114m² thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc tại tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) là do ông Phạm Đình C đứng tên đăng ký kê khai (vợ chồng ông mua thửa đất này của ông Lê Hoàng B từ năm 2003 và ở ổn định cho đến khi chuyển nhượng cho ông Đ và ông Q1 - thời điểm chuyển nhượng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 20/3/2016, ông Phạm Đình C và bà Lê Thị S thỏa thuận bán cho ông Hoàng Văn Đ, Lê Ngọc Q1 toàn bộ căn nhà cấp 4 nằm trên thửa đất trên. Hai bên nhận cọc (mặc dù không có công chứng chứng thực) nhưng thể hiện nội dung ông Đ, ông Q1 mua căn nhà trên với giá 1.550.000.000 đồng, ông Q1 và ông Đ đã đặt cọc số tiền 775.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 20/6/2016 khi ông C, bà S giao nhà thì thanh toán hết số tiền còn lại. Ngày 20/6/2016, hai bên đã thực hiện xong giao dịch như đã thỏa thuận (bên mua giao tiền, bên bán giao nhà). Đồng thời, ông C, bà S còn lập uỷ quyền cho ông Đ được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ căn nhà đi làm thủ tục kê khai, đi ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Sau khi được cấp giấy chứng nhận (sổ đỏ) 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 Đ – Chi nhánh B1 cấp ngày 24/11/2014. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên được thanh toán tiền đầy đủ có công chứng hợp lệ tại Văn phòng C1, có sự việc bàn giao tài sản, bàn giao biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất giữa các bên và quan trọng nhất là giao dịch này được các bên thực hiện xong và trước khi các nguyên đơn trong vụ án khởi

kiện và được công nhận tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tại cấp phúc thẩm, bà S khai số tiền nhận chuyển nhượng của ông Đ, ông Q1 bà có sử dụng vào việc trả nợ cho các chủ nợ, trong đó có bà Nguyễn Thị L, Mai Thị Kim L1, Đỗ Thị M, Vũ Thị Q; cụ thể:

+ Thanh toán cho bà L: 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) ngày 05/7/2016.

+ Thanh toán cho bà L1 10.000.000đ (mười triệu đồng) ngày 05/7/2016.

+ Thanh toán cho bà M: 10.000.000đ (mười triệu đồng) ngày 05/7/2016.

+ Thanh toán cho bà Q: 5.000.000đ (năm triệu đồng) ngày 05/7/2016.

Tất cả các khoản tiền trên đều có văn bản có chữ ký nhận của bà L, bà L1, bà M, bà Q (bà S có nộp kèm theo giấy trả nợ này cho tòa). Ngoài ra, tại giấy trả nợ này bà S khai còn trả nợ cho những chủ nợ khác (không liên quan đến vụ án). Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà L1, bà M, bà Q cũng không có ý kiến gì về chữ ký tại giấy trả nợ mà bà S cung cấp bổ sung cho cấp phúc thẩm, nhưng cũng không yêu cầu giám định và cung cấp tài liệu, chứng minh đối với các chữ ký nêu trên.

- Về nội dung: Các nguyên đơn cho rằng ông C, bà S có ý tẩu tán tài sản để không phải thi hành án; giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà S, ông C, ông Đ, ông Q vi phạm điều cấm, không đúng trình tự pháp luật. Xét thấy, theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ việc mua bán nhà đất giữa ông C, bà S với ông Đ, ông Q diễn ra từ tháng 3/2016 – 6/2016 (theo ông C, bà S trình bày ông bà đã treo biển bán nhà công khai từ thời gian trước tháng 03/2016 phù hợp lời khai ông Đ, ông Q tại các phiên tòa). Trong thời gian này, không có ai đến cản trở, cũng như không ai có tranh chấp, (đặc biệt là các (ông) bà L, bà L1, M, T, Q, T1 - sinh năm 1957, T2, T1 - sinh năm 1978, T3, L2 và H là hàng xóm của bà S, ông C đồng thời cũng là những người cho vợ chồng bà S, ông C mượn tiền và biết rõ vợ chồng bà S, ông C treo biển bán nhà nhưng không ngăn cản, không có tranh chấp); vậy nên khi ông Đ, ông Q hỏi mua nhà và làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cũng không gặp bất cứ trở ngại nào. Theo Biên bản xác minh ngày 28/3/2023 tại Ủy ban nhân dân phường L (Bút lục số 755) thể hiện: “Tại thời điểm chủ tịch UBND phường L, thành phố B ký xác nhận ngày 25/10/2016 thì phần nhà đất, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120, diện tích 114m² tại khu phố D, phường L thì UBND phường không nhận bất cứ đơn từ nào tranh chấp liên quan phần nhà, đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120, tọa lạc

tại **khú phố D, phường L**”. Điều này cho thấy lời khai của ông **Q**, ông **Đ**, ông **C**, bà **S** về việc chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120, **phường L** thời gian vào từ tháng 3/2016 – 6/2016 là đúng sự thật khách quan, giao dịch giữa các bên được thỏa thuận mua bán ngay tình công khai không có ai tranh chấp, hai bên cùng ra Văn phòng công chứng ký xác nhận giao dịch theo quy định pháp luật. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng nhà đất, bà **S**, ông **C** có sử dụng tiền vào việc trả nợ; trong đó có cả bà **L**, bà **L1**, bà **M** và bà **Q**. Mặc dù giao dịch vi phạm quy định về hình thức (lúc này đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng vì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là CNQSD) theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014). Nhưng ông **Q**, ông **Đ** đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng nên giao dịch vẫn được công nhận theo Điều 129 Bộ luật Dân sự, phù hợp án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323 ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác, theo các tài liệu có trong hồ sơ thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở từ ông **C**, bà **S** cho ông **Đ**, ông **Q** từ tháng 3/2016 và hoàn tất tháng 6/2016 trước thời điểm các bên tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (tháng 7/2016), cũng như trước khi có quyết định thi hành án dân sự vào tháng 8/2016 (Bút lục số 153, 262).

Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng này bị vô hiệu do tại thời điểm lập hợp đồng mua bán ông **C**, bà **S** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, các bên lập hợp đồng giấy tay, không công chứng chứng thực theo quy định pháp luật là không phù hợp với các tình tiết khách quan, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Từ khi nhận chuyển nhượng nhà, đất đến nay các ông **Hoàng Văn Đ**, **Lê Ngọc Q1** giao cho gia đình con ông **Đ** là vợ chồng anh **Hoàng Văn L3** đã và đang sinh sống ổn định trên nhà đất này từ năm 2016. Do vậy cần xác định việc mua bán nhà đất giữa ông **C**, bà **S** với ông **Q1**, ông **Đ** là ngay tình, hợp pháp và có nhu cầu, mục đích thật sự về chỗ ở chứ không phải hai bên lập hợp đồng mua bán nhằm giả tạo hoặc trốn tránh nghĩa vụ thi hành án như các nguyên đơn trình bày và việc vợ chồng ông **C**, bà **S** bán nhà cho ông **Đ**, ông **Q1** là theo hiện trạng nhà đất đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Do đó, cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 185, tờ bản đồ số 120 tọa lạc **phường**

L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai giữa ông Phạm Đình C, bà Lê Thị S với ông Hoàng Văn Đ và ông Lê Ngọc Q1 lập ngày 20/3/2016 là vô hiệu.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà L, bà L2 phải chịu 28.110.385 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản. Bà L, bà L2 đã nộp xong.

[5] Ý kiến 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 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đình C, bà Lê Thị S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Ngọc Q1.

Căn cứ các điều 117, 119, 121, 122, 125, 129, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168; 188 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323 ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. 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, bà Vũ Thị Q, bà Nguyễn Thị T1 (1957), bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Thị T1 (1978), bà Nguyễn Thị T3, bà Hoàng Thị L2 và bà Nguyễn Thị H.

2. Về án phí:

- **Án phí sơ thẩm:** Các nguyên đơn gồm bà Nguyễn Thị L, bà Đỗ Thị M, bà Đỗ Thị Kim T, bà Vũ Thị Q, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Thị T1

(1978), bà Nguyễn Thị T3, bà Hoàng Thị L2 và bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí các đương sự đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008896 ngày 13/4/2017 ; Các Biên lai số 009721 ; 009720 ; 009719 ; 009718 ; 009716 ; 009715 ; 009714 và 009722 ngày 16/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Hoàn trả bà Mai Thị Kim L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (theo Biên lai thu tiền số 009713 ngày 16/6/2017); trả cho bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (theo Biên lai thu tiền số 009717 ngày 16/6/2017) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị L2 phải chịu 28.110.385 đồng chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. (Bà L, bà L2 đã nộp xong)

- **Án phí phúc thẩm** : Ông (bà) Phạm Đình C; Lê Thị S; Hoàng Văn Đ, Nguyễn Thị H, Lê Ngọc Q1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ông (bà) Phạm Đình C; Lê Thị S 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008867 ngày 29/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

(đã ký)

Lê Hồng Hương