

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

Bản án số: **174** /2024/DS-PT  
Ngày 03-7-2024  
V/v: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Trần Thị Thanh Hà**

*Các Thẩm phán:* Ông **Ngô Thanh Sỹ**

Ông **Võ Văn Toàn**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Việt Anh** - Cán bộ  
Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai

Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai: Ông **Phùng Đức N** - Kiểm sát viên.

Từ các ngày 27 tháng 6 năm 2024 đến ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đưa ra xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2024/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 412/2024/QĐ-PT ngày 27/5/2024 và giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Phi K**, sinh năm: 1969

Địa chỉ: E khu phố A phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông **Đỗ Hoàng T**, sinh năm: 1969

Địa chỉ: 1 khu phố C phường T, thành phố B

Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Minh T1**, sinh năm: 1978

Địa chỉ: D, khu phố D, phường L, TP B

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

1. Bà **Vũ Thị Kim D**, sinh năm: 1976 (vợ ông T)

Địa chỉ: 1 khu phố C phường T, thành phố B, Đồng Nai

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm: 1978

2. Bà **Lương Thị Thanh N1**, sinh năm: 1978 (vợ ông K)

Địa chỉ: E khu phố A phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.  
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Phi K, sinh năm: 1969  
Địa chỉ: E khu phố A phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**3. Văn phòng C1.**

Địa chỉ: F đường N, phường H, thành phố B.

**4. Công ty TNHH một thành viên P.**

Địa chỉ: Lô C cụm C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phi K, sinh năm: 1969 – Giám đốc Công ty.

5. Ông **Trần Văn M**, sinh năm: 1986, bà **Đàm Đặng Thùy A**, sinh năm: 1988;

Cùng địa chỉ: E, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông **Nguyễn Hữu C**, sinh năm: 1961, bà **Trần Thị H**, ông **Nguyễn Trường T2**, sinh năm: 1982, bà **Nguyễn Thị Mỹ N2**, sinh năm: 1982, **Nguyễn Như Hà T3**, sinh năm: 2008, **Nguyễn Đăng K1**, sinh năm: 2013;

Cùng địa chỉ: E, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

7. Cháu **Nguyễn Phi B**, sinh năm: 2000, **Nguyễn Trường A1**, sinh năm: 2013 (Con ông K bà N1);

Cùng địa chỉ ông Nguyễn Phi K: 51E/99 khu phố A phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông **Nguyễn Hùng V**, sinh năm: 1978, **Cao Thị V1**, sinh năm: 1988, **Cao Nguyễn Thiên V2**, sinh năm: 2009;

Cùng địa chỉ: E, khu phố A, phường H, TP B, Đồng Nai.

9. Bà **Đỗ Thị D1**, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: 4, khu phố A, phường H, TP B, Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của bà D1: Ông **Đỗ Tiến Đ**, sinh năm: 1999

Địa chỉ: 4, khu phố A, phường H, TP B, Đồng Nai.

Theo văn bản uỷ quyền ngày 30/10/2023

10. Ông **Nguyễn Đình N3**, sinh năm 1981 (lô đất trống);

Địa chỉ: G khu phố B, phường T, TP B, Đồng Nai.

11. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp**, tỉnh Đắk Lắk

*(Ông K, ông M, bà H, bà N2, ông Đ, ông N3 có mặt, những người còn lại vắng mặt tại phiên tòa)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phi K bày:**

Vợ chồng ông K và bà N1 là chủ sử dụng thửa đất 206, tờ bản đồ số 05 toạ lạc phường H, thành phố B, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) nhà và đất số BV 090976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/9/2014. Diện tích toàn bộ thửa đất là 1.229m<sup>2</sup>, diện tích được cấp là 1.056m<sup>2</sup>, diện tích không được cấp là 173m<sup>2</sup>.

Do cần tiền trả nợ ngân hàng nên ông bà có vay nóng vợ chồng ông Đỗ Hoàng T và Vũ Thị Kim D số tiền 3.384.934.000 đồng, vợ chồng ông T có nhờ luật sư Nguyễn Ngọc Đ1 làm chứng giao dịch. Do thời gian quá gấp và chỗ bàn bè nên hai bên chưa thoả thuận lãi suất và ông T, bà D đồng ý chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng A3 (Theo quyết định công nhận sự thoả thuận giữa Công ty TNHH P với Ngân hàng A3 tại Toà án huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk) giúp cho ông K mượn và chuyển khoản số tiền 3.384.934.000 đồng ngày 06/11/2019 (có sao kê gửi Toà án thành phố Biên Hoà) để xoá thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 206, tờ bản đồ số 05 toạ lạc phường H, thành phố B, ông K chuyển trả lãi trước cho ông T số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi thanh toán xong khoản nợ Ngân hàng đối với thửa đất 206, tờ bản đồ 05, ông và bà N1 không thể thế chấp tiếp thửa đất đó để vay tiền do nằm trong danh sách nợ xấu. Do đó ngày 22/11/2019 ông và bà N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (HĐCNQSD) đất cho ông T được công chứng tại Văn phòng C1, thực chất đây chỉ là giao dịch giả tạo cho ông T đứng tên trên giấy chứng nhận để giúp gia đình ông K vay vốn, lý do giả tạo vì: giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp chỉ có 700.000.000 đồng, hai bên không giao nhận số tiền này, hiện tại đất và nhà vẫn do ông K và N1 trực tiếp quản lý sử dụng và sinh sống trên 01 căn nhà mái thái diện tích 160m<sup>2</sup> (trên diện tích đất 226m<sup>2</sup>) được xây cất từ năm 2012, lúc mua bán chuyển nhượng trên đất đã có nhà ở vợ chồng ông sinh sống ổn định nhưng việc mua bán chuyển nhượng chỉ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với thực tế và hiện trạng sử dụng.

Nay ông K và bà N1 khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2019 giữa ông Nguyễn Phi K, bà Lương Thị Thanh N1 với ông Đỗ Hoàng T do Văn phòng C1 công chứng, vào sổ công chứng quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐCN đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 05 toạ lạc phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu do giả tạo. Ông K, bà N1 không yêu cầu huỷ các giấy mua bán giấy tay của những người đang ở trên đất, ông sẽ giải quyết với họ bằng 1 vụ kiện khác, chỉ yêu cầu những người đang sinh sống trên đất bàn giao lại tài sản cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn đồng ý với chứng thư và bản vẽ hiện trạng.

Ông T, bà D đã chuyển trả nợ vay ngân hàng A3 thay Công ty P nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã dừng việc thi hành phát mãi tài sản và có quyết định đình chỉ thi hành quyết định.

**Quá trình giải quyết vụ án thì đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông T1 trình bày:**

Ông Đỗ Hoàng T và bà Vũ Thị Kim D là chỗ quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Phi K và Lương Thị Thành N4 từ trước đến nay vì họ đều sinh sống và làm ăn buôn bán tại khu vực H. Trước đây ông K làm doanh nghiệp chế biến gỗ (chủ Công ty TNHH MTV P) tại E, tỉnh Đắk Lắk. Do cần vốn làm ăn nên đã nhiều lần mượn tiền của vợ chồng ông T (do bà Vũ Thị Kim D trực tiếp giao dịch) trên tinh thần là hỗ trợ lẫn nhau vì họ cũng nhiều lần mua bán gỗ thành phẩm của ông K, việc vay mượn, trả diễn ra nhiều lần từ năm 2013 đến năm 2017, ngoài ra còn vay mượn vốn làm ăn, ông K và

bà N4 còn nhiều lần mua thiếu đồ gỗ gia dụng cửa hàng gia đình ông T (có giấy nợ riêng), đến nay chưa thanh toán. Việc vay mượn này ông T bà D sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Trong quá trình kinh doanh của doanh nghiệp ông K, bà N4 đã vay vốn Ngân hàng Á ở Đắk Lắk thế chấp quyền sử dụng đất thửa 206, tờ bản đồ 05 phường H, thành phố B (là tài sản của vợ chồng ông K). Do đến hạn không trả được nợ nên A3 đã kiện Công ty P (do ông K là chủ sở hữu công ty) tại Tòa án Đắk Lắk và sau đó cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ 3.384.934.000 đồng. Do lo lắng việc để cơ quan thi hành án xử lý bán tài sản thế chấp sẽ phát sinh nhiều chi phí liên quan, không đủ tiền trả nợ ngân hàng nên ông K, bà N4 đã gặp vợ chồng ông T để thỏa thuận bán thửa đất nói trên (có căn nhà trên đất nhưng không được công nhận quyền sở hữu nhà ở) cho vợ chồng ông T giá bán 4.000.000.000 đồng, trong đó nhận tiền mặt là hơn 600.000.000 đồng, còn số tiền 3.384.934.000 đồng ông T nộp trực tiếp tại Ngân hàng thay cho ông K và Công ty TNHH MTV P. Hai bên đồng ý lập biên nhận thanh toán ngày 25/11/2019, uỷ nhiệm chi số 94 ngày 06/11/2019 tại Ngân hàng A3 chi nhánh Đ2, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019 được Văn phòng C1, quyển số 11 ngày 22/11/2019.

Sau khi giao nhận tiền thì ông K, bà N4 nêu ý kiến xin ở nhờ thêm một thời gian và sẽ dọn đi trước tết nguyên đán canh tý 2020, vì chỗ quen biết nên ông T đồng ý. Sau đó ông T làm thủ tục đăng ký biến động và được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 648897 ngày 05/12/2019 cho ông Đỗ Hoàng T.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện, vì lý do đối tượng giao dịch là có thật, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng và có đủ năng lực giao dịch, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên theo đúng trình tự thủ tục. Ông T có yêu cầu phản tố yêu cầu ông K, bà N4 phải giao trả toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ 05 tọa lạc phường H, thành phố B cho ông T, bà D.

Bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn đồng ý với chứng thư và bản vẽ hiện trạng.

Ông T, bà D đã chuyển trả nợ vay ngân hàng A3 thay Công ty P nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã dừng việc thi hành phát mãi tài sản.

**Công ty TNHH MTV P do ông K làm đại diện trình bày:**

Năm 2019 ông có nhờ ông T bà D chuyển vào tài khoản công ty số tiền 3.384.934.000 đồng nộp trực tiếp tại Ngân hàng A3 trả nợ thay cho ông K và Công ty TNHH MTV P, sau đó 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 206, tờ bản đồ số 06 phường H chuyển nhượng cho ông T, bà D, mặc dù trên đất có nhà nhưng do mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng để ông T, bà D vay tiền Ngân hàng dùm cho ông K. Hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện đất là không đúng, vì trên đất có nhà. Ông đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn



phòng C1 công chứng số công chứng 012038, quyển số 11 ngày 22/11/2019, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T, bà D đã chuyển trả nợ vay ngân hàng A3 thay Công ty P nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã dừng việc thi hành phát mãi tài sản và có quyết định đình chỉ thi hành quyết định.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị V1 trình bày:**

Chồng bà là Nguyễn Hùng V3. Ông bà là chủ sử dụng một phần thửa đất 5,2mx32m là một phần thửa đất 206 tờ bản đồ số 05 phường H, TP B, bà mua năm 2010 từ ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị H1, đến năm 2018 bán lại cho bà Đỗ Thị D1 và ông Đỗ Văn H2. Bà xác định là đã bán cho người khác và không có tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà đề nghị vắng mặt các phiên toà của Toà án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị D1 và người đại diện theo uỷ quyền ông Đ trình bày:**

Bà là chủ sử dụng 03 mảnh đất mua lại từ ông Nguyễn Phi H3, ông Nguyễn Hùng V3 và bà Cao Thị V1, ông Nguyễn Mạnh H4 vào năm 2018, là một phần của thửa đất số 206, tờ bản đồ số 5 phường H, TP B do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng cho ông Đỗ Hoàng T. Ngoài ra còn có một phần nhà ở của ông K ngang 7m, dài 32m ông K đang ở đã làm giấy đặt cọc bán cho bà đã lấy tiền nhưng không thực hiện hợp đồng. Bà không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn và bị đơn, hiện bà là người đang sinh sống trên mảnh đất này. Các giấy tờ mua bán là giấy tay. Tại phiên toà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N3 trình bày:**

Ông có mua giấy tay, không biên nhận lô đất 5mx32m thuộc một phần thửa đất 206 tờ bản đồ 05 phường H mua từ ông Trần Quang A2 và bà Nguyễn Thị Diễm. Đối với việc mua bán chuyển nhượng thửa đất 206 tờ bản đồ số 05 phường H thì ông không có liên quan, không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập. Ông đề nghị vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hoà giải, xét xử tại Toà án. Tại phiên toà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**Văn phòng C1 trình bày:** Hợp đồng được ký kết đúng trình tự, thủ tục pháp luật theo quy định, các bên giao kết hợp đồng tự nguyện, không bị ép buộc. Đề nghị được vắng mặt tại các tất cả các phiên toà xét xử.

**Lời khai của ông Nguyễn Hữu C, ông Nguyễn Trường T2, Nguyễn Như Hà T3, Nguyễn Đăng K1:** Vắng mặt nên không có ý kiến.

**Lời khai của cháu Nguyễn Phi B, Nguyễn Trường A1 (Con ông K bà N4):** Xin vắng mặt các phiên toà của Toà án.

**Lời khai của ông Nguyễn Hùng V3, Cao Nguyễn Thiên V2:** Xin vắng mặt các phiên toà của Toà án.

**Lời khai của bà Đàm Đặng Thùy A:** Xin vắng mặt các phiên toà của Toà án.

**Lời khai của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk:** Vắng mặt nên không có ý kiến.

**Lời khai của bà Trần Thị H, Nguyễn Thị Mỹ N2 tại phiên toà:** Ngày 09/12/2019, bà H có mua miếng đất ngang 6x32 mét giá 2 tỷ đồng, bà mua của bà Đỗ Thị D1 bằng giấy tay. Bà đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**Lời khai của ông Trần Văn M tại phiên toà:** Ba ông là ông Trần Văn T5 và mẹ Nguyễn Thị L có mua 01 miếng đất ngang 5x32 mét của ông Nguyễn Phi K và bà Lương Thị Thanh N1 vào năm 2016 giá 550.000.000 đồng, sau đó ba mẹ ông sửa nhà và cho lại ông và vợ ông (bà A) sinh sống, quản lý sử dụng từ năm 2016 đến nay. Ông đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**Tại phiên toà sơ thẩm:**

Ông K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019 vô hiệu, không thoả thuận được về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn và đại diện bị đơn vắng mặt không rõ lý do tại phiên toà.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M, ông Đ, ông N3, bà H, bà N2 đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án số: **221/2023/DS-ST** ngày: 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 124, 385, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 100, 188, 203 Luật đất đai 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi K về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Đỗ Hoàng T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2019 giữa ông Nguyễn Phi K, bà Lương Thị Thanh N1 với ông Đỗ Hoàng T do Văn phòng C1 công chứng, vào sổ công chứng quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐCN đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 05 tọa lạc phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Hoàng T về việc yêu cầu ông K, bà N1 phải giao trả toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ 05 tọa lạc phường H, thành phố B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/12/2023 ông Đỗ Hoàng T và bà Vũ Thị Kim D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất.

**- Ý kiến của Kiểm sát viên tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà:**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách của những người liên quan như ông T4 bà H1 là những người bán đất cho một số người mà nguyên đơn và bà D, ông V bà V1, ông N3 trình bày... không thu thập các giấy tờ mua bán đất nếu có, chưa làm rõ nhiều vấn đề trong vụ án, lời trình bày của các đương sự mâu thuẫn, chưa giải quyết triệt để vụ án...

Đề nghị: hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[2], Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, đã được triệu tập theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông Đỗ Hoàng T và bà Vũ Thị Kim D nhận thấy:

Nguyên đơn ông T và vợ là bà N1 cho rằng ông bà chỉ lập giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất( viết tắt HĐCNQSD đất) và để ông T bà D vay của ngân hàng tiền nên ông bà đã bán toàn bộ tài sản gồm nhà và toàn bộ thửa đất 206, tờ bản đồ số 05 toạ lạc phường H, thành phố B, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất số BV 090976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/9/2014, do đó ông K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu lý do thực chất đây chỉ là giao dịch giả tạo cho ông T đứng tên trên giấy chứng nhận để giúp gia đình ông K vay vốn, lý do giả tạo vì: giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ghi ko đúng, hai bên không giao nhận số tiền này, hiện tại đất và nhà vẫn do ông K và N1 trực tiếp quản lý sử dụng và sinh sống trên 01 căn nhà mái thái diện tích 160m<sup>2</sup> (trên diện tích đất 226m<sup>2</sup>) được xây cất từ năm 2012, lúc mua bán chuyển nhượng trên đất đã có nhà ở vợ chồng ông sinh sống ổn định nhưng việc mua bán chuyển nhượng chỉ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với thực tế và hiện trạng sử dụng.

Còn bị đơn ông T và người liên quan bà D có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận HĐCN vì ông bà đã trả tiền mặt cho ông K bà N5 và trả vào A3 số nợ 3.384.934.000 đồng được nộp trực tiếp tại Ngân hàng A3 trả nợ thay cho ông K và Công ty TNHH MTV P1 mà ông K là người đại diện theo pháp luật nên A3 đã giải chấp vào 14/11/2019 và tiền mặt thể hiện tại Biên nhận nhận tiền thanh toán đã đủ 4.000.000.000đ (**BL68**). Xét thấy lời trình bày của nguyên đơn và nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là không có cơ sở bởi vì, qua các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy:

HĐCNQSD đất giữa đồng nguyên đơn ông K và bà N1 với ông T bà D không vi phạm quy định về giao dịch cấm của BLDS, việc chuyển nhượng nhà đất là có thật bởi vì: Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa ông K và A3 thì ông K là Giám đốc Công ty TNHH một thành viên P và ông K bà N1 đã dùng nhà đất tranh chấp để đảm bảo khoản nợ vay công ty P mà chỉ có 1 mình ông K làm chủ, đến năm 2019 ông K và Công ty TNHH một thành viên P vẫn không thanh toán được nợ gốc và lãi nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk phát mãi tài sản nên ông K bà N1 chuyển nhượng cho ông T bà D theo có nghĩa vụ thanh toán nợ cho bị đơn ông T bà D đã trả đủ **04** tỷ VND gồm 600.000.000đ tiền mặt và ông T bà D đã ủy nhiệm chi số tiền mà ông K nợ tại Ngân hàng A3 trả nợ thay cho ông K và Công ty TNHH MTV P mà ông K là người đại diện theo pháp luật nên A3 đã giải chấp vào 14/11/2019, do đó đồng nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo che đậy quan hệ vay mượn và trên đất có người khác ở nên vô hiệu là không có căn cứ.

Diện tích đất tranh chấp theo bản đồ hiện trạng khu đất số 11128/2022 do Văn phòng Đ2 chi nhánh B1 lập (BL 222,221) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2022 (BL 202,203) thì thể hiện trên đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa tỉnh Đ2 vẽ tạm theo lời khai của ông K và bà D nên vẽ tạm thành sáu miếng đất và trên **5** căn nhà cấp 4 và có nhiều người liên quan ở trên đất, tuy nhiên ra phiên tòa phúc thẩm ngày 27/6/2024 thì ông K khai trên đất có căn nhà của ông K bà N1, còn lại là kho chứa hàng nhưng ông ngăn ra cho vợ chồng hai em trai của ông (K) là ông H3 + bà N6 và ông V + bà V1 ở nhờ, và ông (K) nghe bà D nói ông H3 + bà N6 và ông V + bà V1 đã bán cho bà D nhưng bà D chưa bao giờ ở trên đất tranh chấp mà khi dịch Covid 2021 bà D tự ý mở cửa vào xây vài viên gạch nên ông có báo chính quyền xã H đo đạc từ đó đến thời điểm hiện nay bà Đỗ Thị D1 chưa bao giờ ở mà ông H3 + bà N6 và ông V + bà V1 ở nhờ nên không đủ căn cứ xác định trên đất có 05 căn nhà như Tòa án Biên Hòa nhận định.

Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên đất, chưa làm rõ các chứng cứ, tình tiết của vụ án vì:

Về nguồn gốc đất: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/6/2024: ông K xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K bà N1 với ông T4 bà H1 thửa số 12a tờ bản đồ số 5 xã H và chứng cứ này mới được giao nộp tại cấp phúc thẩm nhưng Tòa án sơ thẩm ko thu thập hồ sơ cấp, chuyển nhượng đất.

Tại đơn khởi kiện ông K và sau đó tất cả các lời trình bày của ông K phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/6/2024 ông K đều xác định: Em trai ông K bà N1 là Nguyễn Phi H3 có nợ tiền của ông Nguyễn Mạnh H4 200.000.000đ nhưng không có tiền trả nên ông K bà N1 viết giấy bán cho ông Nguyễn Mạnh H4 5mx32m, sau này ông H4 bán cho bà Đỗ Thị D1 miếng đất này, như vậy cần thiết đưa ông Nguyễn Phi H3 và bà Hà Thị Ánh N7 vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa vào.

Trong khi đó bà Đỗ Thị D1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khai tại hồ sơ thể hiện (**BL 278**):

Tôi (bà Đỗ Thị D1) có mua các miếng đất sau:



Miếng 1: Tôi (bà D1) mua năm 2018 của ông Nguyễn Phi H3 (em ông K) và bà Hà Thị Ánh N7 diện tích 6m x32m (nguồn gốc ông H3 mua của bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn T4 bằng giấy tay), chưa ra sổ hồng tên tôi vì sổ vẫn tên ông K, hiện tại cô tôi đang sống trên đất (BL 278): Chưa làm rõ cô bà D1 họ tên là gì? Cô của bà D1 có ý kiến gì về vụ án để xác định tư cách đương sự, lẽ ra ở đây Tòa án sơ thẩm phải làm rõ để đưa cô bà D1 và tham gia tố tụng với tư cách người liên quan và Tòa án sơ thẩm cũng không thu thập giấy chuyển nhượng từ ông H3 bà N7 cho bà D1; Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/6/2024 ông K khẳng định bà D1 và những người mà bà D1 trình bày mua đất của bà không hề ở trên đất mà trên đất chỉ có căn nhà của vợ chồng ông, một kho chứa hàng được ông (K) chia ra để vợ chồng ông H3 bà N7, ông V và bà V1... chưa bà D1 và những người mua đất bà D1 không ở.

Miếng thứ 2: bà D1 cho rằng mua của ông Nguyễn Hùng V3 (em ruột ông K nguyên đơn) và vợ là bà Cao Thị V1 ngang 5,2m x dài 32m, nhưng ông Nguyễn Phi K bán lại cho ông Đỗ Hoàng T (ông T là bị đơn): ở đây Tòa sơ thẩm không thu thập giấy chuyển nhượng giữa ông V3 bà V1 với bà Đỗ Thị D1.

Trong khi đó bà V1 ông V xác định mua năm 2010 từ ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị H1, đến năm 2018 bán lại cho bà Đỗ Thị D1 và ông Đỗ Văn H2, Tòa sơ thẩm không thu thập giấy mua bán từ ông T4 bà H1 sang bà V1 ông V: Không thu thập chứng cứ giấy mua bán giữa vợ chồng ông T4 + bà H1 với ông V + bà V1 và bỏ sót tư cách người liên quan ông T4 bà H1 nếu đúng là ông T4 bà H1 chuyển nhượng cho những người như ông V bà V1.

Miếng thứ 3: Bà D1 mua của ông Nguyễn Mạnh H4 5mx32m năm 2018, miếng này do ông K bà N1 bán ông H4 bán cho tôi (bà Đỗ Thị D1) và hiện nay miếng đất này Nguyễn Phi K bán cho ông T (bị đơn) nhưng ông K vẫn đứng tên.

Trong khi đó bản vẽ Tòa án cấp sơ thẩm tự vẽ ra thể hiện 6 miếng đất này đều nằm trong tổng diện tích đất đang tranh chấp, ông K bà N1 được cấp GCNQSD đất năm 2014, tại cấp phúc thẩm ông K xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ông mua đất từ ông T4 bà H1 thửa số 12a tờ bản đồ số 5 H nên tách 1 phần nay thửa số 206 tờ bản đồ số 5 H (đang tranh chấp) nhưng lời khai của ông V3 bà V1 bà D1 xác định mua miếng thứ 1 và thứ 2 có nguồn gốc là Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn T4 bằng giấy tay.

**Bỏ sót tư cách của Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:** Lời khai người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N8: ông N8 mua của ông Trần Quang A2 và bà Nguyễn Thị D2 (BL 189), bà D2 ông Quang A2 mua của ông Nguyễn Quang H5 bà Nguyễn Thị H6 (BL 182), còn Nguyễn Quang H5 bà Nguyễn Thị H6 thì mua từ ông Đinh Ngọc H7 bà Nguyễn Ngọc N9 (BL 183)

Do đó cấp sơ thẩm không thu thập các giấy chuyển nhượng đất giấy tay (nếu có) từ ông T4 bà H1 sang ông H2 và N7, từ ông T4 bà H1 sang ông V3 và bà V1, cũng như làm rõ đất mà ông H2 bà N7, ông T4 bà H1 bán ông V3 và bà V1, ông V3 bà V1 bán cho bà D1... bỏ sót tư cách đương sự là ông Nguyễn Phi H3, bà Hà Thị Ánh N7, Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn T4, ông Trần Quang A2 và bà Nguyễn Thị D2 (BL 189), bà D2 ông Quang A2 mua của ông Nguyễn Quang H5 bà Nguyễn Thị H6 (BL 182), còn Nguyễn Quang H5 bà Nguyễn Thị H6 thì mua từ ông Đinh Ngọc H7 bà

Nguyễn Ngọc N9 (BL 183) và làm rõ ông Đinh Ngọc H7 bà Nguyễn Ngọc N9 mua đất của ai có phải mua của ông T4 bà H1 không? Và đồng thời thực tế có đúng có việc chuyển nhượng như trên không?.

Bên cạnh đó, ông T cũng đã làm đơn xin cấp đổi GCNQSD đất và đã được Văn phòng Đ2 xác nhận, đã cập nhật trang 4 nên cần xem xét bảo vệ quyền và lợi ích của người thứ 3 ngay tình là vợ chồng ông T, bà D1 nên cần giải quyết dứt điểm toàn bộ vụ án, các đương sự trình bày ra việc mua bán chuyển nhượng giữa những người liên quan nhưng Tòa án sơ thẩm đã bỏ sót không đưa họ vào tham gia tố tụng chưa hỏi ý kiến của họ về vụ án nên việc Tòa án sơ thẩm cho rằng HDCNQSD đất vô hiệu là không đủ căn cứ chưa giải quyết dứt điểm vụ án., vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí Dân sự phúc thẩm:

Do hủy án sơ thẩm nên ông T bà D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn có 1 phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên.*

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, khoản 2 điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Hoàng T và bà Vũ Thị Kim D, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 10/12/2016 của Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy toàn bộ Bản án số: **221/2023/DS-ST** ngày: 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự nguyên đơn ông Nguyễn Phi K bà Nguyễn Thị Thanh N10 với bị đơn ông Đỗ Hoàng T và bà Vũ Thị Kim D về cho Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí: ông Đỗ Hoàng T và bà Vũ Thị Kim D không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Hoàng T và bà Vũ Thị Kim D số tiền tạm ứng án phí đã nộp

300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số0001809 và số 0001810 ngày 20/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự trong vụ án nộp sẽ được giải quyết lại khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai
- TAND thành phố Biên Hòa
- VKSND thành phố Biên Hòa
- Chi cục THADS tp. Biên Hòa
- Đương sự
- Lưu trữ; Lưu HS

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

**Trần Thị Thanh Hà**