

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 56/2025/DS-PT

Ngày: 20 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu
cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 706/2024/TLPT-DS ngày 02/12/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 536/2024/QĐ-PT ngày 18/12/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐ-PT ngày 03/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hà Thị T, sinh năm 1982;

2. Ông Võ Văn P, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: số B, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; địa chỉ: số E, đường H, tổ D, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số D, Đại lộ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1992, địa chỉ: số C đường N, tổ G, khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Đình N, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ A, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Hồ Đình N: Bà Lê Thị Mỹ H là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Võ Tấn Đ chi nhánh thành phố T.

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

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977; địa chỉ: số I đường Đ, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Thu G, sinh năm 1985; địa chỉ: số A L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2025)

2. Văn phòng C1 (sau thay đổi tên là Văn phòng C2 và hiện tại thay đổi tên là Văn phòng C3), địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Đ1 - Trưởng Văn phòng C3, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc D - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ Đình N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Hà Thị T, ông Võ Văn P và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Chí T1 trình bày:*

Ông Võ Văn P và bà Hà Thị T là vợ chồng, giữa bà T và bà Nguyễn Thị H1 là đồng nghiệp làm chung Công ty giày da Tân Định tại phường T, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, bà H1 là vợ của ông Hồ Đình N.

Ngày 28/01/2016, vợ chồng bà T, ông P có vay của bà Nguyễn Thị H1 số tiền 250.000.000 đồng, vay không thời hạn, lãi suất 8.000.000đồng/tháng, khi cần lấy lại tiền gốc thì bà H1 thông báo trước cho bà T, ông P trước một thời hạn thì bà T, ông P sẽ trả lại tiền gốc. Hình thức trả lãi hàng tháng như sau: Bà T giao thẻ ATM ngân hàng cho bà H1, hàng tháng Công ty trả lương cho bà T qua

thẻ ATM và bà H1 sẽ rút tiền ATM của bà T để trừ tiền lãi và ghi cụ thể số tiền lãi vào sổ riêng của bà H1, bà H1 có đưa sổ ghi lãi cho bà T, ông P ký nhận và bà H1 cất giữ lại sổ ghi lãi. Do sổ ghi lãi bà H1 giữ nên cụ thể số tiền lãi đã thanh toán bao nhiêu thì các nguyên đơn không nhớ. Ngoài việc trả lãi qua thẻ ATM thì bà T, ông P còn trả dần tiền gốc qua thẻ ATM cho bà H1, chỉ còn nợ tiền gốc khoảng 32.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thanh toán tiền vay nói trên thì ngày 24/02/2016, bà H1 và ông N yêu cầu bà T, ông P đến Văn phòng C3 tại huyện D để ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 483,1m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 42, tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Hà Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV270168, số vào sổ CS00129 ngày 20/01/2016. Thửa đất 1497 được tách ra từ thửa đất 1493, tờ bản đồ số 42 theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 22/02/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1. Do chỉ là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay của bà H1 250.000.000 đồng ngày 28/01/2016 nên hai bên không giao nhận tiền, không giao nhận đất và chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 15.000.000 đồng. Theo bà H1, ông N nói khi nào bà T, ông P trả xong nợ gốc thì ông N sẽ đến Văn phòng C3 ký hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Ngược lại, ông N đã tự ý đến Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1 làm các thủ tục và ngày 20/4/2016, ông Hồ Đình N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1497, tờ bản đồ số 42 diện tích 483,1m² nhưng bà T, ông P không biết.

Tháng 10/2017, bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện bà Hà Thị T, ông Võ Văn P tại Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương buộc bà T, ông P phải trả số tiền vay 250.000.000 đồng vào ngày 28/01/2016. Tại Tòa án thị xã (nay là thành phố) B, bà T, ông P có trình bày Hợp đồng chuyển nhượng 483,1m² đất thuộc thửa 1497, tờ bản đồ 42, tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 24/02/2016 giữa bà Hà Thị T, ông Võ Văn P và ông Hồ Đình N có liên quan đến việc Tòa án thị xã (nay là thành phố) B thụ lý giải quyết hợp đồng vay số tiền 250.000.000 đồng do bà H1 khởi kiện nhưng Tòa án thị xã (nay là thành phố) B không xem xét. Ngày 19/4/2018, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B đã xét xử và ban hành Bản án số 09/2018/DS-ST, buộc bà T, ông P cùng liên đới thanh toán cho bà H1 số tiền vay 250.000.000 đồng. Bản án này đã được thi hành xong.

Ngày 27/11/2018, bà Hà Thị T và ông Võ Văn P khởi kiện ông Hồ Đình N tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị T, ông Võ Văn P và ông Hồ Đình N về việc chuyển nhượng diện tích đất 483,1m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ 42 tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có số công chứng 0313, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016 do Văn phòng C3 chứng nhận. Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồ Đình N ngày 20/4/2016.

- *Quá trình tố tụng, bị đơn là ông Hồ Đình N trình bày:*

Khu đất có diện tích 483,1m² tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là một phần diện tích nằm trong thửa đất 1493, tờ bản đồ số 42 của vợ chồng bà Hà Thị T, ông Võ Văn P. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này cho ông N thì bà T, ông P và ông N đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1 đo đạc, chỉnh lý và lập mảnh trích đo ngày 22/02/2016 đối với diện tích đất 483,1m² tách thành thửa mới là 1497. Ngày 24/02/2016, vợ chồng bà T, ông N đã thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1497, diện tích 483,1m² trên cho ông Hồ Đình N với số tiền chuyển nhượng đã thỏa thuận là 200.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất chỉ ghi giá chuyển nhượng tại Công chứng là 15.000.000 đồng để trốn đóng tiền thuế. Ngày 24/02/2016, bà T, ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Hồ Đình N được Văn phòng C3, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 20/4/2016, ông Hồ Đình N được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182. Ông Nghĩa L người quản lý sử dụng khu đất 483,1m² tại ấp X, xã T, huyện D từ ngày 20/4/2016 đến nay nhưng vẫn để đất trống. Việc bà Nguyễn Thị H1 cho bà T, ông P vay số tiền 250.000.000 đồng vào ngày 28/01/2016 không liên quan gì đến việc bà T, ông P chuyển nhượng đất cho ông N ngày 24/02/2016, vì ông N mua đất trực tiếp từ bà T, ông P, ông N đã thanh toán đủ 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho ông P, bà T tại Văn phòng C3 nhưng không lập giấy tờ thanh toán, thời điểm chuyển nhượng đất thì ông N và bà H1 là vợ chồng còn sống chung. Năm 2017 thì ông N, bà H1 ly hôn theo bản án ly hôn của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, giữa ông N, bà H1 thỏa thuận về tài sản chung: thửa đất 1497, tờ bản đồ 42 diện tích 483,1m² tại ấp X, xã T, huyện D là tài sản riêng của ông N, riêng số tiền 250.000.000 đồng là tài sản riêng của bà H1. Do đó, quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, bà H1 không tham gia.

Giữa bà T và bà H1 có mối quan hệ là làm việc cùng công ty G1, thành phố B, giữa hai người có quan hệ vay mượn tiền của nhau thì ông N có biết nhưng không rõ số tiền vay, lãi suất như thế nào. Tháng 02/2016, vợ chồng bà T, ông P có khó khăn nên gọi vợ chồng ông N, bà H1 tách một phần thửa đất số 1493 tại ấp X, xã T, huyện D ra thành thửa 1497, diện tích 483,1m² để chuyển nhượng cho ông N, bà H1 với giá tiền là 200.000.000 đồng thì ông N, bà H1 đồng ý. Ngày 24/02/2016, hai vợ chồng ông P, bà T cùng đi đến Văn phòng C3 ký hợp đồng chuyển nhượng 483,1m² đất cho ông Hồ Đình N đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng, còn người thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà T, ông P tại Văn phòng Công chứng là bà H1. Hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng nhằm để tránh đóng thuế trước bạ, chuyển quyền quá nhiều. Năm 2017, ông N, bà H1 ly hôn tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Khi ly hôn thì tài sản chung vợ chồng tự thỏa thuận. Theo sự thỏa thuận giữa ông N và bà H1 thì bà H1 sở hữu số tiền 250.000.000

đồng đã cho bà T, ông N vay vào năm 2016, còn ông N sở hữu thửa đất 1497, diện tích 483,1m² do nhận chuyển nhượng lại từ bà T, ông P. Vì vậy, khi bà H1 kiện vợ chồng bà T, ông P ra Tòa án thị xã (nay là thành phố) B, ông P không liên quan đến số tiền cho vay 250.000.000 đồng nên không đến Tòa án thị xã (nay là thành phố) B tham gia tố tụng và khi bà T, ông P kiện ông N tại Tòa án huyện D về chuyển nhượng thửa đất 483,1m² tại ấp X, xã T, huyện D thì bà H1 cũng không đến Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng tham gia tố tụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T và ông Võ Văn P, bị đơn ông Hồ Đình N có ý kiến như sau:

Các nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 483,1m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ 42 ấp X, xã T, huyện D giữa bà T, ông P và ông N được Văn phòng C3, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016 là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng giữa bà T, ông P và bà H1 là không có căn cứ. Vì việc vay nợ giữa bà H1, bà T, ông P xác lập ngày 28/01/2016 trước khi bà T, ông P chuyển nhượng đất gần 01 tháng và tại thời điểm bà T, ông P vay tiền cũng không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 giữ và khi giao nhận số tiền 250.000.000 đồng và lập giấy vay tiền cũng không đề cập đến việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà H1 khởi kiện bà T, ông P tại Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B để đòi nợ bà T và ông P, tại Tòa bà T, ông P có đề cập đến hợp đồng giả tạo nhưng không có chứng cứ để chứng minh hợp đồng vay giữa bà H1 và vợ chồng bà T, ông P bị che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2016 giữa ông N và vợ chồng bà T, ông P nên Tòa án thị xã (nay là thành phố) Bến Cát không xem xét, giải quyết. Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ, kéo dài thời gian thi hành án vì bà T và ông P cho rằng giữa các bên có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng hay tiếp tục thực hiện hợp đồng sau khi khấu trừ số tiền 250.000.000 đồng nhưng không có văn bản nào chứng minh.

- Văn phòng C3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Hà Thị T, ông Võ Văn P (bên chuyển nhượng) và ông Hồ Đình N (bên nhận chuyển nhượng) ký ngày 24/02/2016 được Văn phòng C3 chứng nhận số 0313, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 483,1m² thuộc thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương hoàn toàn phù hợp quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013. Về giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) là do các bên tự thỏa thuận theo khoản 1 Điều 398 của Bộ luật Dân sự và yêu cầu ghi vào hợp đồng chuyển nhượng, không có sự tác động của Văn phòng Công chứng. Công chứng viên chỉ xác nhận hợp đồng còn việc thanh toán do các bên tự thực hiện, công chứng không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông N, bà T, ông P. Văn phòng C3 đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo

quy định của pháp luật đồng thời xin vắng mặt tại Tòa án các cấp kể cả sơ thẩm, phúc thẩm.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B do ông Trần Quốc D, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1 có ý kiến về vụ án như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2016 cho ông Hồ Đình Nghĩa L đúng quy định tại Điều 72 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 20, 27 của Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này được cấp theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 45-2016 ngày 22/02/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1. Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/02/2016 có thể hiện việc ký liên ranh các chủ quản lý đất liền kề. Do đó Sở T tỉnh yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật đồng thời xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng xét xử sơ thẩm đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P, bà Hà Thị T đối với ông Hồ Đình N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị T, ông Võ Văn P với ông Hồ Đình N ký ngày 24/02/2016 đối với diện tích đất 483,1m², thửa số 1497, tờ bản đồ 42 tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 0313, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P, bà Hà Thị T đối với ông Hồ Đình N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồ Đình N ngày 20/4/2016”.

Do Bản án sơ thẩm có kháng cáo của các nguyên đơn Hà Thị T, Võ Văn P. Ngày 30/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xét xử phúc thẩm và ban hành Bản án số 135/2022/DS-PT với nội dung: “Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Hà Thị T, ông Võ Văn P. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương”.

Ngày 16/11/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 316/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2022/DS-PT ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2022/DS-PT ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân

huyện Dầu Tiếng, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 54/2024/DS-GĐT ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định: “Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2022/DS-PT ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Hà Thị T và ông Võ Văn P với bị đơn là ông Hồ Đình N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Quá trình thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/02/2016 giữa bà Hà Thị T, ông Võ Văn P và ông Hồ Đình N tại Văn phòng C3 đối với thửa đất 1497, diện tích 483,1m² do giả tạo nhằm che giấu cho Hợp đồng vay tài sản 250.000.000 đồng xác lập ngày 28/01/2016 giữa bà Hà Thị T, ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị H1 đã được Tòa án thị xã (nay là thành phố) Bến cát giải quyết xong. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông Hồ Đình N ngày 20/4/2016 đối với khu đất có diện tích đất 483,1m² thuộc thửa đất số 1497, tờ bản đồ số , tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến đối với vụ án gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm và không tham gia tố tụng theo văn bản thông báo của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P, bà Hà Thị T đối với ông Hồ Đình N về việc yêu cầu “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Hà Thị T và ông Võ Văn P với bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Đình N ký ngày 24/02/2016 đối với diện tích đất 483,1m², thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và được Văn phòng C3 chứng nhận số công chứng 0313, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 có diện tích đất 483,1m², thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, cấp ngày

20/4/2016 cho ông Hồ Đình N để thực hiện thủ tục cấp lại cho nguyên đơn theo quy định.

- Ông Võ Văn P và bà Hà Thị T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1497 nêu trên theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/10/2024, bị đơn là ông Hồ Đình N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ngày 05/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ông Nguyễn Chí T1 là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn Hà Thị T, ông Võ Văn P xác định các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1 là bà Phạm Thị Thu G trình bày: Ngày 24/02/2016, bà H1 có mặt tại Văn phòng C3, huyện D để thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà T, ông P theo thỏa thuận trước đó. Bà H1 xác định: việc bà T, ông P vay số tiền 250.000.000 đồng của bà H1 vào ngày 28/01/2016 không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất ngày 24/02/2016. Mảnh đất 483,1m² là một phần diện tích thuộc thửa đất rất lớn 1493 của vợ chồng bà T, ông P tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Sau đó, ông P, bà T mới thỏa thuận chuyển nhượng 483,1m² đất cho bà H1, thời điểm này bà H1 và ông Hồ Đình Nghĩa L vợ chồng đang còn sống chung hạnh phúc, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 320.000.000 đồng không phải là 200.000.000 đồng như ông N đã khai trước đây. Ông Nghĩa là người đứng tên nhận chuyển nhượng đất, còn bà H1 là người trực tiếp thanh toán cho vợ chồng bà T, ông P số tiền 320.000.000 đồng ngay tại Văn phòng C3, có người nhiều trong đó có nhân viên của Văn phòng Công chứng nhìn thấy việc bà H1 thanh toán tiền cho bà T, ông P nhưng hai bên không làm biên nhận giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Do bà H1 và ông N đã ly hôn và hai vợ chồng đã thỏa thuận về tài sản chung: đối với khu đất 483,1m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ 42, tại ấp X, xã T, huyện D do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N trọn quyền với thửa đất này, không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà H1 nên bà H1 từ trước đến nay không tham gia tố tụng. Nay bà H1 cũng không yêu cầu gì khác và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo trước đây.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Hồ Đình Nghĩa là bà Lê Thị Mỹ H thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị H1 là khu đất 483,1m² thuộc thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương vợ chồng bà T, ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H1 ngày 24/02/2016 (thời điểm này vợ chồng bà H1, ông N còn sống chung hạnh phúc) giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng như ông N trình bày từ trước đến nay. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/02/2016 tại Văn phòng C3 giữa ông Hồ Đình N và bà Hà Thị T, ông Võ Văn P đối với 483,1m² thuộc thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản số tiền 250.000.000 đồng giữa vợ chồng bà T, ông P và bà H1 xác lập ngày 28/01/2016 là không đúng thực tế. Trong trường hợp ông N không chứng minh được đã giao số tiền chuyển nhượng 320.000.000 đồng cho vợ chồng bà T, ông P thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa án sơ thẩm: “Công nhận cho ông Hồ Đình N được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 483,1m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ 42, tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2016. Ông Hồ Đình N có trách nhiệm thanh toán cho bà Hà Thị T và ông Võ Văn P số tiền chuyển nhượng đất chưa thanh toán theo định giá ngày 03/9/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm là 318.846.000 đồng (ba trăm mười tám triệu tám trăm bốn mươi sáu đồng)”.

Các đương sự không thỏa thuận được các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

- Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn ông Hồ Đình N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Hồ Đình N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo ngày 21/10/2024 của bị đơn Hồ Đình N; đơn kháng cáo ngày 05/11/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 là trong thời hạn luật định. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: ngày 24/02/2016, tại Văn phòng C3 thuộc huyện D, tỉnh Bình Dương, vợ chồng ông Võ Văn P, bà Hà Thị T đã xác lập cùng với ông Hồ Đình N “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42, diện tích 483,1m², đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng được Văn phòng C3, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng được ghi trên hợp đồng là 15.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng do các bên tự thực hiện. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất chuyển nhượng do bà Hà Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV270168, số vào sổ CS00129 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/01/2016. Đến ngày 20/4/2016, ông Hồ Đình N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 đối với thửa đất số 1497, tờ bản đồ 42, diện tích 483,1m² tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ngày 27/11/2018, bà Hà Thị T và ông Võ Văn P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T, ông P đã ký chuyển nhượng diện tích đất 483,1m² tại ấp X, xã T, huyện D cho ông Hồ Đình N ngày 24/02/2016 tại Văn phòng C3 là giả tạo, nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản đối với số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 8.000.000 đồng/tháng giữa bà Hà Thị T và bà Nguyễn Thị H1 là vợ của ông Hồ Đình N ngày 28/01/2016. Giữa bà T, ông P và ông N không có việc thỏa thuận giá chuyển nhượng 483,1m² đất, không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng và cũng không có việc bàn giao đất chuyển nhượng do đây chỉ là hợp đồng giả cách, ông N, bà H1 có hứa khi nào thanh toán xong số tiền vay 250.000.000 đồng thì ông N sẽ ký hủy hợp đồng chuyển nhượng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông P nên các nguyên đơn tin tưởng. Năm 2017, bà H1 thông báo cho bà T, ông P biết vẫn còn nợ 250.000.000 đồng, mặc dù bà T đã trả gốc gần hết nợ chỉ còn nợ khoản 32.000.000 đồng nhưng không chứng minh được giấy tờ trả nợ nên Tòa án thị xã (nay là thành phố) Bến C đã xử buộc bà T, ông P trả cho bà H1 250.000.000 đồng tiền nợ gốc đã vay ngày 28/01/2016. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2016 do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà T, ông P và bà H1 ngày 28/01/2016 nhưng số tiền vay trên ông P, bà T đã thực hiện theo Bản án số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân thị xã (nay là thành phố) Bến C và đề nghị hủy bỏ

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông Hồ Đình N ngày 20/4/2016, diện tích 483,1m².

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/02/2016 giữa ông Võ Văn P, bà Hà Thị T với ông Hồ Đình N tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1497 tại xã T, huyện D có diện tích 483,1m², thấy rằng: tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng (ngày 24/02/2016), các bên tham gia ký kết hợp đồng là bà Hà Thị T, ông Võ Văn P, ông Hồ Đình N đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi, các bên thực hiện giao dịch một cách tự nguyện, không thể hiện sự ép buộc, lừa dối khi ký kết hợp đồng. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2016 đối với thửa đất 483,1m² thuộc thửa 1497 tờ bản đồ số 42 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là hợp pháp đúng quy định tại các điều 116, 117, 401, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị thực hiện giữa các bên. Ngày 20/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 đối với thửa đất số 1497, tờ bản đồ 42, diện tích 483,1m² tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông Hồ Đình Nghĩa L đúng quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013.

[4] Xét về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự thống nhất giữa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2016 giữa các bên đã ghi: *“Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng)…”*. Các nguyên đơn Hà Thị T, Võ Văn P cho rằng do hợp đồng giả cách nên các bên chỉ ghi giá cả chuyển nhượng tượng trưng, không ai chuyển nhượng 483,1m² đất với giá là 15.000.000 đồng, thực tế hai bên không thỏa thuận giá chuyển nhượng, không giao tiền chuyển nhượng và cũng không bàn giao đất trên thực địa. Trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa cấp sơ thẩm đến phúc thẩm, giám đốc thẩm, sơ thẩm lần 02 từ năm 2018 đến nay, bị đơn là ông Hồ Đình N đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và chính ông N đã thanh toán xong số tiền này cho bà T, ông P ngay tại Văn phòng C3 vào ngày 24/02/2016 nhưng do tin nhau nên không lập giấy tờ giao nhận tiền, số tiền chuyển nhượng ghi tại Điều 2 của hợp đồng là 15.000.000 đồng là chỉ nhằm trốn thuế Nhà nước để đóng tiền ít hơn nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 khai giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng đất là do bà H1 trực tiếp thanh toán cho bà T, ông P ngay tại Văn phòng C3 thì bị đơn ông Hồ Đình N lại thay đổi lời khai số tiền chuyển nhượng là 320.000.000 đồng không phải 200.000.000 đồng như từ trước đến nay ông N đã khai. Quá trình tố tụng từ trước đến nay, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng xét xử sơ thẩm bằng các Bản án số 24/2021/DS-S, ngày 23/4/2021; Bản án số 195/2024/DS-ST ngày 27/9/2024; Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm tại Bản án số 135/2022/DS-PT ngày 30/6/2022 và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm tại Quyết định số 54/2024/DS-GĐT ngày

06/3/2024, bà Nguyễn Thị H1 đều không tham gia tố tụng, không có ý kiến phản đối về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn Hồ Đình N đã khai là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả bà H1, ông N đều xác định số tiền ông P, bà T chuyển nhượng 483,1m² đất thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 42, tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là 320.000.000 đồng, bà H1 là người trực tiếp thanh toán cho bà T, ông P vào ngày 24/02/2016 ngay tại Văn phòng C3. Lời khai của bà H1, ông N không được bà T, ông P thừa nhận nhưng bà H1, ông N cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Hồ Đình N cũng đã thừa nhận không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc ông N đã thanh toán số tiền chuyển nhượng đất cho ông P, bà T theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2016 giữa hai bên do đó đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho ông Hồ Đình N được tiếp tục sử dụng thửa đất 483,1m² đất tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và phải thanh toán số tiền chuyển nhượng đất cho bà T, ông P theo giá Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã định giá ngày 03/9/2020 là 318.846.000 đồng. Như vậy, qua kết quả tranh tụng, đối chất ngay tại phiên tòa phúc thẩm đủ căn cứ kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Hà Thị T, ông Võ Văn P đã ký kết với ông Hồ Đình N ngày 24/02/2016 về việc chuyển nhượng diện tích đất 483,1m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 42, thuộc ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương tại Văn phòng C3 là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản đối với số tiền gốc 250.000.000 đồng, bà Hà Thị T, ông Võ Văn P đã vay của bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 28/01/2016 là có căn cứ. Bởi lẽ, số tiền chuyển nhượng các đương sự khai không thống nhất nhau. Ngay cả trường hợp ông Hồ Đình N và bà Nguyễn Thị H1 là vợ chồng và là người nhận chuyển nhượng đất từ ông P, bà T nhưng ông N, bà H1 cũng khai không thống nhất về số tiền chuyển nhượng đất, người trực tiếp thanh toán tiền, địa điểm thanh toán tiền và bị đơn, người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cũng xác định chưa có căn cứ xác định đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn.

[5] Từ các lý do đã nêu tại mục [3] và [4] trên đây, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 124 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Hà Thị T, ông Võ Văn P đã ký kết với ông Hồ Đình N ngày 24/02/2016 về việc chuyển nhượng diện tích đất 483,1m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 42 thuộc ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương tại Văn phòng C3 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: hợp đồng vay tài sản ngày 28/01/2016 bị che giấu phá sinh hiệu lực nhưng đã được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát giải quyết xong bằng Bản án số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 nên không đặt ra xem xét là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Sở T thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CS00182 đối với thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42, diện tích 483,1m² tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông Hồ Đình Nghĩa L có căn cứ.

[6] Bị đơn ông Hồ Đình N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không được chấp nhận.

[7] Lời phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Hồ Đình N chưa đủ căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Hồ Đình N và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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 và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Đình N; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hồ Đình N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007018 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007030 ngày 05/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

4. Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Thanh

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn T2

