

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 138/2023/DS-PT

Ngày 21-4-2023

V/v yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên 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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 291/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 02 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 28/TB-TA ngày 29 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 179/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Thân Thị Thanh T**, sinh năm 1989; địa chỉ: **số A, khu phố C, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Ngô Anh K**, sinh năm 1998; địa chỉ: **ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2022); có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà **Võ Hồng Đ**, sinh năm 1984; địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương**; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Võ Minh H**, sinh năm 1942 và bà **Đặng Thị N**, sinh năm 1943; cùng địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N**: Ông **Nguyễn Đình K1**, sinh năm 1986; địa chỉ: **tổ G, khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021 và ngày 15/7/2022); có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông **Hồ Minh H1**, sinh năm 1985; địa chỉ: **số D khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương**; có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân xã **T, huyện D, tỉnh Bình Dương**; địa chỉ: **ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương**. Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Hữu C** - Chức vụ: Chủ tịch; có đơn xin vắng mặt.

3.4. Văn phòng **C1**; địa chỉ: **số Ô - lô A, khu dân cư M, Đại lộ B, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương**. Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Duy L** – chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn xin vắng mặt.

4. Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1998; địa chỉ: **số A C, ấp C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn xin vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà **Võ Thị Hồng Đ1**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Ngô Anh K** trình bày:

Vào ngày 22/3/2017, bà **Thân Thị Thanh T** có nhận chuyển nhượng của bà **Võ Thị Hồng Đ1** phần đất có diện tích 2.751m², phần đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương** với số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 2.122.000.000 đồng (hai tỷ một

trăm hai mươi hai triệu đồng). Đây là tài sản riêng của bà Đ1, bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Đ1, việc chuyển nhượng giữa bà T và bà Đ1 là hợp pháp, hai bên có ra Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. Ngày 16/10/2017, bà T và bà Đào 1 hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thống nhất sửa đổi diện tích đất chuyển nhượng từ 2.751m² thành 2.776,7m², hợp đồng này cũng được công chứng tại Văn phòng C2. Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất mà chỉ chuyển nhượng phần đất nhưng trên thực tế thì bà T mua toàn bộ thửa đất số 39 và tài sản gắn liền trên đất, được thể hiện tại giấy tay thỏa thuận bán đất ngày 22/3/2017. Sự việc chuyển nhượng đất thì cha mẹ bà Đ1 là ông Võ Minh H và bà Đặng Thị N đều biết. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì cán bộ địa chính xã và cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D có vào đo đạc thực tế. Bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458 vào ngày 14/11/2017. Do bà T chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà T đã cho bà Đ1 ở nhờ trên phần đất này. Ngày 30/3/2018, bà T có nhu cầu sử dụng đất nên có yêu cầu bà Đ1 giao đất nhưng bà Đ1, ông H, bà N không thực hiện. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bà Đ1, ông H, bà N chấm dứt hành vi trái pháp luật, phải dọn ra khỏi phần đất để trả lại phần đất có diện tích 2.776,7m² thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và tài sản trên đất cho bà T sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đ1; yêu cầu độc lập của ông H và bà N thì đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý vì bà T là người mua đất hợp pháp từ bà Đ1.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Võ Thị Hồng Đ1 trình bày:

Vào năm 2013, bà Đ1 có nhu cầu vay vốn ngân hàng để làm ăn nên có nhờ cha là ông Võ Minh H đứng ra vay tiền ngân hàng nhưng do ông H đã lớn tuổi nên ngân hàng không cho vay vốn. Vì vậy, ông Võ Minh H thỏa thuận với bà Đ1 là sẽ làm thủ tục tặng cho phần đất có diện tích 2.751m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03100/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 22/8/2008 cho bà Đ1 để dễ làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Sau khi vay và trả vốn ngân hàng X thì bà Đ1 phải có trách nhiệm trao trả lại thửa đất nêu trên cho ông H. Khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thì bà Đ1 và ông H có ra Ủy ban nhân dân xã T chứng thực vào ngày 05/11/2013. Tuy nhiên, sự việc thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất này thì mẹ bà Đ1 là bà Đặng Thị N hoàn toàn không hay biết. Khi làm thủ tục tặng cho thì cán bộ địa chính xã T có vào đo đạc thực tế phần đất nhưng bà N

không biết do ông H, bà Đ1 cố tình giấu bà N. Ngày 06/12/2013, bà Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 674152. Tuy nhiên, trong quá trình làm ăn thì chồng bà Đ1 (không có đăng ký kết hôn) là ông Hồ Minh H1 bị thua lỗ và có mượn tiền của bà Thân Thị Thanh T, sau đó thì không có khả năng trả nợ. Do bà T hăm dọa là sẽ đưa sự việc ra công an giải quyết và bà T yêu cầu bà Đ1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để làm tin, sau đó bà T yêu cầu bà Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho bà Đ1 trả nợ xong thì bà T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì là bạn bè tin tưởng nên bà Đ1 đã viết giấy tay bán phần đất và tài sản trên đất cho bà T và sau đó có ra Văn phòng C2 làm thủ tục sang tên cho bà T với giá chuyển nhượng là 2.122.000.000 đồng (số tiền này là tiền gốc và tiền lãi của ông H1 còn nợ bà T). Giá trị ghi trên hợp đồng công chứng hai bên thống nhất là 100.000.000 đồng. Khi làm thủ tục đo đạc thì cán bộ đo đạc cũng có vào đo đạc thực tế nhưng không có ông H, bà N ở nhà, biên bản ký giáp ranh là do bà T1 và bà Đ1 tự ý ký vào. Vì lúc đó bà T yêu cầu bà Đ1 chờ ông H và bà N đi nơi khác để không biết sự việc bà Đ1 bán đất cho bà T. Sự việc này có bà T1 (bạn của bà T và bà Đ1) cùng đi theo. Bà T1 biết rõ và cũng làm chứng sự việc lừa dối diễn ra. Việc sang nhượng phần đất trên cho bà T thì cha mẹ bà Đ1 là ông H, bà N hoàn toàn không hay biết. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Đ1 không đồng ý vì phần đất này là tài sản của cha mẹ, sự việc ông Hai t cho đất là nhằm mục đích để vay vốn ngân hàng, đồng thời bà N không biết và không ký tên vào hợp đồng tặng cho nên sự việc tặng cho là không đúng pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là giả tạo nhằm mục đích trả nợ mà ông H1 đã vay tiền của bà T và hai bên thỏa thuận sẽ hủy bỏ việc chuyển nhượng đất sau khi ông H1, bà Đ1 trả hết nợ cho bà T. Nay bà Đ1 đồng ý trả lại phần đất này cho cha mẹ là ông H, bà N theo đơn yêu cầu độc lập. Ngày 10/12/2021, bà Đ1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy bán đất đã ký ngày 22/3/2017 giữa bà Võ Thị Hồng Đ1 và bà Thân Thị Thanh T đối với phần đất có diện tích 2.776,7m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà Đ1 không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc lại đất tranh chấp, đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 01/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện D; đồng ý với kết quả định giá ngày 03/3/2022 của Hội đồng định giá huyện D.

3. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/4/2018, yêu cầu độc lập bổ sung ngày 02/12/2018, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh H và bà Đặng Thị N do ông Nguyễn Đình KI là người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 2013, bà Đ1 có nhu cầu vay vốn ngân hàng để làm ăn và có nhờ ông H đứng ra vay tiền ngân hàng nhưng ông H đã lớn tuổi nên ngân hàng không cho vay vốn. Do đó, để được vay vốn thì ông H đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.751m² thuộc tờ bản đồ số 39, thửa đất số 72, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03100/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp vào ngày 22/8/2008 cho con gái là bà Võ Thị Hồng Đ1 để bà Đ1 vay vốn ngân hàng. Ông H và bà Đ1 có thỏa thuận khi nào bà Đ1 vay tiền và trả xong tiền cho ngân hàng thì bà Đ1 trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H. Khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thì chỉ có ông H và bà Đ1 ra Ủy ban nhân dân xã T chứng thực vào ngày 05/11/2013. Tuy nhiên, sự việc tặng cho quyền sử dụng đất này thì vợ ông H là bà Đặng Thị N hoàn toàn không hay biết. Khi làm thủ tục tặng cho thì cán bộ địa chính xã T có vào đo đạc thực tế phần đất. Lúc vào khảo sát đất thì bà N không biết do bà N không có ở nhà do ông H giấu bà N và yêu cầu bà N đi nơi khác để thuận tiện việc đo đạc. Ngày 06/12/2013, thì bà Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 674152. Đối với sự việc mua bán đất giữa bà Đ1 và bà T thì ông H hoàn toàn không hay biết gì. Ông H tặng cho đất bà Đ1 là để bà Đ1 vay vốn ngân hàng chứ không phải để bà Đ1 bán đất cho người khác. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông H không đồng ý vì phần đất này là tài sản của vợ chồng ông H và bà N, sự việc tặng cho đất thì bà N không biết và không ký tên vào hợp đồng tặng cho nên sự việc tặng cho là không đúng pháp luật. Nay ông K1 đại diện ông H yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 553 quyền số 01/TP-CC/SCT-HĐGD do Ủy ban nhân dân xã T ký ngày 05/10/2013 giữa ông Võ Minh H và bà Võ Thị Hồng Đ1 vô hiệu; yêu cầu tuyên hợp đồng công chứng của Văn phòng C2 số công chứng 02767, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2017 giữa bà Võ Thị Hồng Đ1 và bà Thân Thị Thanh T và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011316, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 ngày 16/10/2017 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 674152 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Võ Thị Hồng Đ1 ngày 06/12/2013 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Thân Thị Thanh T vào ngày 14/11/2017.

Bà N và ông H là vợ chồng, bà Đ1 là con gái của ông H, bà N. Sự việc ông H tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đ1 và việc bà Đ1 bán đất cho bà T thì bà N hoàn toàn không hay biết. Cho đến khi bà T và ông T2 (chồng hay bạn bè bà T thì bà N không biết) đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho bà N xem và yêu cầu bà N phải giao nhà đất cho bà T thì khi đó bà N mới biết sự việc tranh chấp này. Việc cán bộ địa chính xã và cán bộ đo đạc của Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất vào đo đạc cả 02 lần thì bà **N** hoàn toàn không hay biết vì lần đầu (ông **H** cho đất bà **Đ1**) thì bà **N** không có ở nhà, lần bà **Đ1** bán đất cho bà **T** thì bà **N** cũng không có ở nhà vì bà **T** đã có âm mưu từ trước nên yêu cầu bà **Đ1** chở bà **N** lên Bình Phước chơi. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà **T** thì bà **N** không đồng ý vì phần đất này là tài sản của vợ chồng ông **H**, bà **N**. Nay bà **N** yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 553 quyền số 01/TP-CC/SCT-HĐGD do Ủy ban nhân dân xã **T** ký ngày 05/10/2013 giữa ông **Võ Minh H** và bà **Võ Thị Hồng Đ1** vô hiệu; yêu cầu tuyên Hợp đồng công chứng của Văn phòng **C2** số công chứng 02767, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2017 giữa bà **Võ Thị Hồng Đ1** và bà **Thân Thị Thanh T** và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011316, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng **C2** ngày 16/10/2017 vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 674152 do Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp cho bà **Võ Thị Hồng Đ1** ngày 06/12/2013 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** cấp cho bà **Thân Thị Thanh T** vào ngày 14/11/2017. Tại phiên tòa, ông **K1** đại diện cho ông **H** và bà **N** giữ nguyên yêu cầu độc lập, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu phản tố của bà **Đ1**.

4. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hồ Minh H1** trình bày:

Ông **Hồ Minh H1** chung sống với bà **Đ1** như vợ chồng từ năm 2013 nhưng không đăng ký kết hôn. Ông **H1** có vay tiền của bà **T** từ năm 2014 đến năm 2017, tiền vay nhiều lần nhưng không nhớ cụ thể tiền gốc, tiền lãi, sau đó chốt lại tổng số tiền nợ là 2.122.000.000 đồng, đây là nợ riêng của ông **H1**. Khi chốt nợ thì có mặt bà **T**, bà **Đ1** và ông **H1**, giữa ông **H1** và bà **T** không làm giấy tờ chốt nợ mà làm giấy bán đất viết tay với nội dung bà **Đ1** bán cho bà **T** thửa đất số 72 để làm tin và ghi giá bán tương ứng với số tiền nợ là 2.122.000.000 đồng. Ông **H1** không xác định được trong số tiền 2.122.000.000 đồng có bao nhiêu tiền gốc, bao nhiêu tiền lãi. Việc lập giấy nợ số tiền 650.000.000 đồng mà ông **T2** kiện bà **Đ1** là giấy nợ lập sau thời điểm chốt số tiền nợ 2.122.000.000 đồng, số tiền nợ 650.000.000 đồng không liên quan đến khoản vay 2.122.000.000 đồng. Số tiền nợ 1.100.000.000 đồng ghi trong giấy nợ ngày 09/01/2016 là số tiền đã được chốt thành tổng số tiền nợ 2.122.000.000 đồng ghi trong Giấy bán đất ngày 22/3/2017.

Ông **H1** thống nhất với ý kiến của bà **Đ1**, ông **H**, bà **N**. Vì bà **Đ1** không có bán đất cho bà **T**, vì ông **H1** còn nợ tiền của bà **T** nên bà **T** mới yêu cầu bà **Đ1** ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao sổ đất cho bà **T** để làm tin

cho việc trả tiền. Bà **T** có thỏa thuận với ông **H1**, bà **Đ1** là sau này sẽ cho chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông **H1** và bà **Đ1** trả hết nợ cho bà **T**. Sự việc này có bà **T1** là bạn của bà **T** và bà **Đ1** làm chứng và biết rất rõ. Do ông **H1** và bà **Đ1** gặp khó khăn nên chưa trả nợ được cho bà **T**. Vì vậy, bà **T** đã tự ý đi sang tên, tách sổ cho bà **T** là không đúng thỏa thuận và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không đúng pháp luật. Nay bà **T** khởi kiện yêu cầu giao nhà đất là không đúng, ông **H1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **T**, thống nhất với yêu cầu phản tố của ông **H**, bà **N**.

5. *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L có ý kiến:*

Ngày 22/3/2017, Văn phòng **C2** (hiện nay là Văn phòng **C1**), tỉnh Bình Dương nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Võ Thị Hồng Đ1**. Theo đó, bà **Thân Thị Thanh T** nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà **Võ Thị Hồng Đ1** căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP674152, sổ vào sổ CH03340 do Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp ngày 06/12/2013. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là ông **Nguyễn Duy L**. Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ có trong hồ sơ đã đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên **Nguyễn Duy L** đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn các bên ký kết hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong hợp đồng. Vì vậy, công chứng viên **Nguyễn Duy L** đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Võ Thị Hồng Đ1** và bà **Thân Thị Thanh T** theo hợp đồng số 02767, quyền số 03 ngày 22/3/2017.

6. *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T có ý kiến:*

Ủy ban nhân dân xã **T** căn cứ cơ sở pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân ông **Võ Minh H** và hồ sơ đo đạc thửa đất của Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện **D**, thời điểm này thửa đất ông **H** không có tranh chấp, ông **H** tự nguyện tặng đất cho con là bà **Võ Thị Hồng Đ1** và đã ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt cán bộ tiếp nhận hồ sơ. Tại thời điểm này, Ủy ban nhân dân xã **T5** rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân ông hoặc bà thì chỉ một người thực hiện giao dịch dân sự nên tất cả hồ sơ chứng thực tặng cho hay chuyển nhượng thời điểm này là một người thực hiện giao dịch dân sự. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện **D** xem xét trích lục lại hồ sơ đối giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Võ Minh**

H từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00838 cấp ngày 10/6/1997 sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03100 cấp ngày 22/8/2008.

7. *Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Vào năm 2016, bà **T1** có ở nhờ nhà bà **T** để thuận tiện cho việc đi làm, thời điểm này bà **T1** được biết ông **Hồ Minh H1** và bà **T** có làm ăn qua lại với nhau. Đến đầu năm 2017, bà **T1** có biết bà **Võ Thị Hồng Đ1** là vợ của ông **H1**, bà **Đ1** biết ông **H1** có nợ tiền bà **T** mà không có khả năng trả nợ nên bà **T** có lấy của bà **Đ1** 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giữ làm tin đến khi nào ông **H1** trả hết nợ thì bà **T** sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Đ1**. Đến cuối năm 2017, (bà **T1** không nhớ rõ ngày tháng năm) bà **T1** có đến nhà bà **Đ1** ở chơi và được bà **Đ1** cho biết là sẽ có người đến đo đạc đất để sang tên cho bà **T** vì bà **Đ1** đã lấy đất của ông **H**, bà **N** gán nợ cho bà **T** mà chưa thông qua sự đồng ý của ông **H**, bà **N**. Lúc này, ông **H1** có điều khiển chiếc xe ô tô của bà **T** thường sử dụng đến chỗ bà **T1**, bà **Đ1**, ông **H**, bà **N** đến huyện **D** chơi. Ông **H**, bà **N** không đồng ý đi vì bất ngờ nhưng do bà **T1** thuyết phục hồi lâu thì ông **H**, bà **N** cũng đồng ý đi. Sau ngày đo đạc khoảng ba tuần thì bà **Đ1** có nhờ bà **T1** ký giáp ranh giùm để có đủ thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà **T**, do là chỗ quen biết nên bà **T1** đã đồng ý giúp đỡ.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thân Thị Thanh T** đối với bị đơn bà **Võ Thị Hồng Đ1** về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Thị N**, ông **Võ Minh H** đối với bà **Thân Thị Thanh T**, bà **Võ Thị Hồng Đ1** về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 553 quyền số 01/TP-CC/SCT-HĐGD do Ủy ban nhân dân xã **T** chứng thực ngày 05/10/2013 giữa ông **Võ Minh H** và bà **Võ Thị Hồng Đ1** bị vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng công chứng của Văn phòng **C2** số công chứng 02767, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2017 giữa bà **Võ Thị Hồng Đ1** và bà **Thân Thị Thanh T** và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011316, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng **C2** ngày 16/10/2017 bị vô hiệu.

- Buộc bà **Võ Thị Hồng Đ1** và ông **Hồ Minh H1** có trách nhiệm liên đới trả cho bà **Thân Thị Thanh T** số tiền 2.122.000.000 đồng (hai tỷ một trăm hai mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Kiến nghị **Ủy ban nhân dân huyện D** thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 674152, số vào sổ CH03340, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39 do **Ủy ban nhân dân huyện D** cấp ngày 06/12/2013 cho bà **Võ Thị Hồng Đ1**.

- Kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458, số vào sổ CS05125, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 14/11/2017 cho bà **Thân Thị Thanh T**.

Ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N** có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm lại thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 233/2020/DS-ST ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thân Thị Thanh T** về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Buộc bà **Võ Thị Hồng Đ1**, ông **Võ Minh H**, bà **Đặng Thị N** phải chấm dứt hành vi sử dụng trái pháp luật, tự di dời để giao trả lại cho bà **Thân Thị Thanh T** phần đất có diện tích 2.776,7m² (trong đó có 300m² đất ONT; 2349,2m² đất CLN và 127,5m² đất hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương**, đất có tứ cận: Phía

Bắc giáp đường sỏi đỏ; phía Đông giáp thửa đất số 71; phía Nam giáp thửa đất số 73; phía Tây giáp thửa đất số 74 (có bản vẽ kèm theo).

Cùng toàn bộ tài sản trên đất, gồm: 01 căn nhà diện tích 101,6m², kết cấu tường xây tô, quét sơn, nền lát gạch men, mái lợp ngói có la phòng được xây dựng năm 1984, sửa chữa năm 2013; 01 căn nhà có diện tích 78,4m², có kết cấu xây tô, quét sơn, nền gạch men được xây dựng năm 2013; 01 nhà kho có diện tích 25m² xây dựng năm 2013 có bức tường chung với căn nhà xây dựng năm 2013 có kết cấu tường xây tô, quét sơn, mái lợp tole; sân xi măng; nhà tắm; nhà kho có diện tích 9,7m² kết cấu vách tole, mái lợp tole; hàng rào + cổng sắt xung quanh khu đất; ao cá và căn nhà sàn trên ao, giếng khoan, bồn inox, các cây trồng như sầu riêng, măng cụt, bưởi, mít, ổi, dừa, xoài, chôm chôm, cau, măng cầu, mận, bơ, tiêu, chanh, cây đu đủ, đu đủ, sao, khế kể từ ngày người được thi hành án làm đơn yêu cầu thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Võ Thị Hồng Đ1** về việc “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” là giấy bán đất viết tay ngày 22/3/2017 giữa bà **Thân Thị Thanh T** và bà **Võ Thị Hồng Đ1**.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà **Đặng Thị N**, ông **Võ Minh H** về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3.1. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 553 quyền số 01/TP-CC/SCT-HĐGD do **Ủy ban nhân dân xã T** chứng thực ngày 05/10/2013 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương** giữa ông **Võ Minh H** và bà **Võ Thị Hồng Đ1** bị vô hiệu.

3.2. Bà **Võ Thị Hồng Đ1** có trách nhiệm thanh toán cho ông **Võ Minh H**, bà **Đặng Thị N** số tiền 5.574.923.790 đồng (năm tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Đặng Thị N**, ông **Võ Minh H** về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 02767, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2017 và Hợp đồng ngày

16/10/2017 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017 công chứng số 011316, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương giữa bà Thân Thị Thanh T và bà Võ Thị Hồng Đ1 bị vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458, số vào sổ CS 05125 ngày 14/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Thân Thị Thanh T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 16 tháng 08 năm 2022 bị đơn Võ Thị Hồng Đ1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh H và bà Đặng Thị N do ông Nguyễn Đình K1 là người đại diện hợp pháp có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Võ Thị Hồng Đ1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn bà Thân Thị Thanh T do ông Ngô Anh K đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Hồ Minh H1, đại diện Ủy ban nhân dân xã T, đại diện Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L, ông Võ Minh H và bà Đặng Thị N do ông Nguyễn Đình K1 đại diện và người làm chứng bà Nguyễn Thị T1 tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 02/8/2022, Tòa án nhân dân huyện D mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 16/8/2022, bị đơn và 02 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Minh H, Đặng Thị N kháng cáo là trong hạn luật định. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ khắc phục những thiếu sót của lần xét xử sơ thẩm trước. Kết quả: không có cơ sở xác định giấy nợ có bản chính, thực tế có nợ nhưng không xác định được tiền gốc bao nhiêu, tiền lãi bao nhiêu (bút lục 479 - 481) và số nợ của bà Đ1 đã được giải quyết bằng vụ án khác (bút lục 596); số tiền bà Đ1 nợ ông T2 650.000.000 đồng và số tiền ông H1 nợ ông Nguyễn Minh T3 không phải là cùng một số tiền (bút

lục 590); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là phiên tòa đã được mở lần thứ 02, bà **Đ1** đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên được xem như đã từ bỏ quyền kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà **Đ1**.

- Về nội dung: Các bên đương sự đều thống nhất về việc có ký kết các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 02767, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2017, Hợp đồng ngày 16/10/2017 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017; Giấy tay thỏa thuận bán đất ngày 22/3/2017 nên đây là những tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 02767, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2017 và Hợp đồng ngày 16/10/2017 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017 giữa bà **Đ1** và bà **T**: bà **Đ1**, ông **H1** cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/3/2017 giữa bà **T**, bà **Đ1** là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản giữa ông **H1** và bà **T**. Ông **H1** cung cấp chứng cứ là giấy vay mượn tiền giữa ông **H1** với bà **T** vào ngày 09/01/2006, số tiền vay là 1.100.000.000 đồng và giấy nợ không ghi ngày tháng năm giữa ông **H1** và ông **Nguyễn Minh T3** số tiền 650.000.000 đồng nhưng đều là bản photo, không có bản chính, nội dung giấy mượn tiền ngày 09/01/2006 là do ông **H1** tự viết và chỉ có ông **H1** ký xác nhận, không có chữ ký của bà **T**. Ông **H1**, bà **Đ1** cũng không cung cấp chứng cứ nào để làm rõ số tiền nợ 1.100.000.000 đồng của ông **H1** trong giấy nợ ngày 09/01/2006 có nợ gốc là bao nhiêu, tiền lãi là bao nhiêu và số tiền 1.100.000.000 đồng trong giấy nợ ngày 09/01/2006 với số tiền 2.122.000.000 đồng trong Giấy bán đất ngày 22/3/2017 là cùng một khoản tiền. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2022 (bút lục 479, 480, 481), ông **H1** khai giữa ông **H1** với bà **T** không làm giấy tờ chốt nợ mà làm giấy bán đất viết tay để làm tin, đảm bảo cho số nợ vay của ông **H1** là 2.122.000.000 đồng, ông **H1** không xác định được trong số tiền 2.122.000.000 đồng có bao nhiêu tiền gốc, bao nhiêu tiền lãi. Như vậy, ông **H1**, bà **Đ1** không có chứng cứ nào chứng minh số tiền 2.122.000.000 đồng trong Giấy bán đất ngày 22/3/2017 là số tiền chốt lại các khoản nợ của ông **H1** với bà **T**. Ông **H1** xác nhận việc lập giấy nợ số tiền 650.000.000 đồng mà ông **T2** kiện bà **Đ1** là giấy nợ lập sau thời điểm chốt số tiền nợ 2.122.000.000 đồng, số tiền nợ 650.000.000 đồng không liên quan đến khoản vay 2.122.000.000 đồng và khoản nợ 650.000.000 đồng mà ông **Nguyễn**

Minh T4 khởi kiện bà **Đ1** thì đã được Tòa án nhân dân huyện D thụ lý số 420/2019/DS-ST ngày 25/12/2019 và đã giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2021/QĐST-DS ngày 22/3/2021. Bà **Đ1**, ông **H1** cho rằng để đảm bảo việc trả nợ nên bà **T** đã yêu cầu bà **Đ1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **T** giữ để làm tin là không có căn cứ, vì bà **Đ1** không vay tiền của bà **T**, bà **Đ1** hoàn toàn có đủ năng lực hành vi để nhận thức được hậu quả của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **T** giữ là xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà **T**. Mặt khác, trong Giấy bán đất ngày 22/3/2017 thể hiện bà **Đ1** chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bà **T** và bà **Đ1** đã nhận số tiền 2.122.000.000 đồng, không có chứng cứ nào thể hiện số tiền 2.122.000.000 đồng là tiền chốt các khoản nợ gốc, nợ lãi của ông **H1** với bà **T**. Do vậy, không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/3/2017 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 16/10/2017 giữa bà **T** với bà **Đ1** là giao dịch giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay tài sản. Mặc dù trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 16/10/2017 không ghi nhận chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng trong nội dung Giấy bán đất viết tay ngày 22/3/2017 các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất theo Giấy bán đất viết tay ngày 22/3/2017 giữa bà **T** với bà **Đ1** là chứng cứ thể hiện ý chí của bà **Đ1** tự nguyện chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bà **T**. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 16/10/2017 giữa bà **T** với bà **Đ1** là đúng với quy định tại các Điều 41, 42, 47, 48, 51 của Luật Công chứng năm 2014 và phù hợp quy định tại các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên có hiệu lực.

Bà **T** không thể biết giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **H** với bà **Đ1** là trái pháp luật vì bà **Đ1** không nói và bà **Đ1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 06/12/2013 (trước khi bà **T** nhận chuyển nhượng từ bà **Đ1** là gần 04 năm). Vì vậy, bà **T** là người thứ ba ngay tình thông qua giao dịch hợp pháp và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458 ngày 14/11/2017 nên cần áp dụng khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi cho bà **T**. Do đó, ông **H**, bà **N** yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/3/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 16/10/2017 giữa bà **T** với bà **Đ1** bị vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458 cấp ngày 14/11/2017 cho bà **T** là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/3/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 16/10/2017 giữa bà **T** với bà **Đ1** có hiệu lực và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp với quy định pháp luật nên kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N** là không có cơ sở. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền bà **Đ1** phải bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất cho ông **H** và bà **N** theo giá đã định giá lại tại cấp phúc 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] Bị đơn bà **Võ Thị Hồng Đ1** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, việc vắng mặt của bị đơn được coi là từ bỏ quyền kháng cáo. Căn cứ vào các Điều 289, 295, 296 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà **Đ1**.

[1.2] Nguyên đơn bà **Thân Thị Thanh T** do ông **Ngô Anh K** đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông **Hồ Minh H1**, đại diện Ủy ban nhân dân xã **T**, đại diện Văn phòng Công chứng **Nguyễn Duy L**, ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N** do ông **Nguyễn Đình K1** đại diện và người làm chứng bà **Nguyễn Thị T1** tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Phần đất có diện tích 2.776,7m² (trong đó có 127,5m² đất hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 560335, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H013100/QĐ-UB ngày 22/8/2008 do Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp cho ông **Võ Minh H**, đất có nguồn gốc khai phá năm 1975, ông **H** đã làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00838 ngày 10/6/1997. Ngày 05/11/2013, ông **H** ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72 nêu trên cho bà **Võ Thị**

Hồng Đ1 là con gái ông H, bà N, hợp đồng được chứng thực số 553, quyền số 01/TP-CC/SCT-HĐGD tại Ủy ban nhân dân xã T. Đến ngày 06/12/2013, bà Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 674152, sổ vào sổ CH03340. Ngày 22/3/2017, bà Đ1 lập giấy bán thừa đất số 72 và tài sản trên đất cho bà T với giá 2.122.000.000 đồng, giấy bán đất do bà Đ1 viết, ký tên bên người bán và đã nhận số tiền 2.122.000.000 đồng từ bà T. Cùng ngày 22/3/2017, bà T và bà Đ1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 02767, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2. Đến ngày 16/10/2017, bà T và bà Đ1 tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017, công chứng số 011316, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, thay đổi diện tích từ 2.751m² thành 2.776,7m². Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017. Ngày 14/11/2017, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458, sổ vào sổ CS 05125. Hiện nay, bà Đ1, ông H, bà N có chung hộ khẩu, ở chung nhà và đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp và tài sản trên đất tranh chấp. Bà T khởi kiện yêu cầu bà Đ1, ông H, bà N chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc bà Đ1, ông H, bà N giao trả đất và toàn bộ tài sản trên đất cho bà T. Ông H, bà N có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H với bà Đ1 và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ1 với bà T là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà Đ1 có đơn phản tố yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Giấy bán đất viết tay ngày 22/3/2017 giữa bà Đ1 với bà T.

[2.1] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Võ Minh H với bà Võ Thị Hồng Đ1: Ông H, bà N chung sống với nhau từ năm 1964, có con chung tên Võ Thị Hồng Đ1, sinh năm 1984 (đăng ký kết hôn số 228, quyền số 01 ngày 17/12/2002 tại Ủy ban nhân dân xã T) là hôn nhân hợp pháp theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 35/2000/QH10 của Quốc hội ngày 09/6/2000 và Thông tư liên tịch số 01/2001TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP. Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông H và bà N khai phá từ năm 1975. Đây là tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà N theo quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000. Do đây là tài sản chung của vợ chồng nên việc định đoạt tài sản chung phải do vợ chồng thỏa thuận theo quy định tại Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh H và Võ Thị Hồng Đ1 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực vào ngày 05/11/2013 chỉ có ông Võ Minh H ký mà không có chữ ký bà Đặng Thị N, việc tặng cho này bà N hoàn toàn không biết, ông H đã tự ý định đoạt phần tài sản chung của vợ chồng

mà không có ý kiến của bà **N** là vi phạm điều cấm của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Đặng Thị N**. Do vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **H** và bà **Đ1** được Ủy ban nhân dân xã **T**, huyện **D** chứng thực số 553, quyền số 01/TP-CC/SCT-HĐGD vào ngày 05/11/2013 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 121, 122, 125, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông **H**, bà **N** yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **H** với bà **Đ1** được Ủy ban nhân dân xã **T**, huyện **D** chứng thực số 553, quyền số 01/TP-CC/SCT-HĐGD vào ngày 05/11/2013 bị vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 674152, số vào sổ CH03340 do Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp cho bà **Đ1** ngày 06/12/2013 là có căn cứ nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà **Võ Thị Hồng Đ1** với bà **Thân Thị Thanh T**: Bà **Đ1**, ông **H1** cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/3/2017 giữa bà **T** với bà **Đ1** là giao dịch giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa ông **H1** và bà **T**. Ông **H1** cung cấp chứng cứ là giấy vay mượn tiền giữa ông **H1**, bà **T** vào ngày 09/01/2006 số tiền 1.100.000.000 đồng và giấy nợ không ghi ngày tháng năm giữa ông **H1** và ông **Nguyễn Minh T3** số tiền 650.000.000 đồng nhưng đều là bản photo, không có bản chính, nội dung giấy mượn tiền ngày 09/01/2006 là do ông **H1** tự viết và chỉ có ông **H1** ký xác nhận, không có chữ ký của bà **T**. Ông **H1**, bà **Đ1** cũng không có chứng cứ nào để chứng minh số tiền nợ 1.100.000.000 đồng của ông **H1** trong giấy nợ ngày 09/01/2006 có nợ gốc là bao nhiêu, tiền lãi là bao nhiêu và số tiền 1.100.000.000 đồng trong giấy nợ ngày 09/01/2006 với số tiền 2.122.000.000 đồng trong giấy bán đất ngày 22/3/2017 là cùng một khoản tiền. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2022 (bút lục số 479, 480, 481), ông **H1** khai giữa ông **H1** với bà **T** không làm giấy tờ chót nợ mà làm giấy bán đất viết tay với nội dung bà **Đ1** bán cho bà **T** thửa đất số 72 để làm tin và ghi giá bán tương ứng với số tiền nợ là 2.122.000.000 đồng, ông **H1** không xác định được trong số tiền 2.122.000.000 đồng có bao nhiêu tiền gốc, bao nhiêu tiền lãi. Như vậy, ông **H1**, bà **Đ1** không có chứng cứ nào chứng minh số tiền 2.122.000.000 đồng trong Giấy bán đất ngày 22/3/2017 là số tiền chót lại các khoản nợ của ông **H1** với bà **T**. Ông **H1** xác nhận việc lập giấy nợ số tiền 650.000.000 đồng mà ông **T4** kiện bà **Đ1** là giấy nợ lập sau thời điểm chót số tiền nợ 2.122.000.000 đồng, số tiền nợ 650.000.000 đồng không liên quan đến khoản vay 2.122.000.000 đồng và khoản nợ 650.000.000 đồng ông **Nguyễn Minh T4** khởi kiện bà **Đ1** thì đã được Tòa án nhân dân huyện **D** thụ lý số 420/2019/DS-ST ngày 25/12/2019 và đã giải quyết bằng Quyết định công nhân sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2021/QĐST-DS ngày 22/3/2021, theo nội

dung quyết định này thì bà Đ1 có trách nhiệm trả cho ông T4 số tiền 650.000.000 đồng. Bà Đ1, ông H1 cho rằng để đảm bảo việc trả nợ nên bà T đã yêu cầu bà Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ để làm tin là không có căn cứ, vì bà Đ1 không vay tiền của bà T, bà Đ1 hoàn toàn có đủ năng lực hành vi để nhận thức được hậu quả của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại phòng công chứng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ là xác lập giao dịch chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà T. Mặt khác, trong Giấy bán đất ngày 22/3/2017 thể hiện bà Đ1 chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bà T và bà Đ1 đã nhận số tiền 2.122.000.000 đồng, không có chứng cứ nào thể hiện số tiền 2.122.000.000 đồng là tiền chốt các khoản nợ gốc, nợ lãi của ông H1 với bà T. Do vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/3/2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ký ngày 16/10/2017 giữa bà T với bà Đ1 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 16/10/2017 không ghi nhận chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng trong Giấy bán đất ngày 22/3/2017 các bên đã thoả thuận chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 16/10/2017 đã ký giữa bà T với bà Đ1 đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định tại các Điều 41, 42, 47, 48, 51 của Luật Công chứng năm 2014; các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai 2013 nên đã phát sinh hiệu lực. Nguyên đơn bà T yêu cầu bà Đ1, ông H, bà N chấm dứt hành vi trái pháp luật, phải giao trả quyền sử dụng đất diện tích 2.776,7m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản trên đất là phù hợp với quy định tại Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166 của Luật Đất đai 2013 nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà T là phù hợp.

[2.3] Xét thấy, sau khi bà Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 674152, sổ vào sổ CH03340 ngày 06/12/2013 thì bà Đ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017 và ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 16/10/2017 để chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bà T và bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458, sổ vào sổ CS 05125 ngày 14/11/2017 nên bà T là người chiếm hữu ngay tình thông qua giao dịch hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, ông H và bà N

yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 16/10/2017 đã ký giữa bà **T** với bà **Đ1** bị vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458, số vào sổ CS 05125 ngày 14/11/2017 cấp cho bà **T** là không phù hợp với quy định của pháp luật đã viện dẫn tại mục [2.2] trên nên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.4] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **H** với bà **Đ1** bị vô hiệu nên theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì bà **Đ1** phải trả lại đất và tài sản trên đất cho ông **H**, bà **N**. Tuy nhiên, bà **Đ1** đã chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà **T**, như đã phân tích tại mục [2.3] trên thì bà **T** là người thứ ba chiếm hữu ngay tình thông qua giao dịch hợp pháp nên ông **H**, bà **N** không có quyền đòi lại đất và tài sản trên đất từ bà **T**. Bà **Đ1** là người có lỗi do đã xác lập giao dịch với người thứ ba nên bà **Đ1** có trách nhiệm trả lại giá trị đất và giá trị tài sản trên đất cho ông **H**, bà **N** theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn bà **T** có đơn yêu cầu định giá lại tài sản. Căn cứ theo biên bản định giá tại cấp phúc thẩm ngày 29/3/2022 thì đất và tài sản trên đất tranh chấp có tổng giá trị 5.694.897.218 đồng. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà **Đ1** có trách nhiệm trả lại cho ông **H**, bà **N** số tiền 5.694.897.218 đồng. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 674152, số vào sổ CH03340 do Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp cho bà **Đ1** ngày 06/12/2013, hiện nay đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** thu hồi để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458, số vào sổ CS 05125 ngày 14/11/2017 cho bà **T** là đúng trình tự thủ tục theo quy định tại các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai 2013 nên Tòa án cấp sơ thẩm không kiến nghị thu hồi hủy bỏ là phù hợp.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N**.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 27, 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; các Điều 41, 42, 47, 48, 51 của Luật Công chứng năm 2014; các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 117, 119, 121, 122, 125, 128, 133, 169, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà **Võ Thị Hồng Đ1**.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N**.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thân Thị Thanh T** đối với bị đơn bà **Võ Thị Hồng Đ1** về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Buộc bà **Võ Thị Hồng Đ1**, ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N** phải chấm dứt hành vi sử dụng trái pháp luật để giao trả lại cho bà **Thân Thị Thanh T** phần đất có diện tích 2.776,7m² (trong đó có 300m² đất ONT; 2349,2m² đất CLN và 127,5m² đất hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương**, đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường sỏi đỏ; phía Đông giáp thửa đất số 71; phía Nam giáp thửa đất số 73; phía Tây giáp thửa đất số 74 (có bản vẽ kèm theo) cùng toàn bộ tài sản trên đất, gồm: 01 căn nhà diện tích 101,6m², kết cấu tường xây tô, quét sơn, nền lát gạch men, mái lợp ngói có la phong; 01 căn nhà có diện tích 78,4m², có kết cấu xây tô, quét sơn, nền gạch men; 01 nhà kho có diện tích 25m² có kết cấu tường xây tô, quét sơn, mái lợp tole; sân xi măng; nhà tắm; nhà kho có diện tích 9,7m² kết cấu vách tole, mái lợp tole; hàng rào + cổng sắt xung quanh khu đất; ao cá và căn nhà sàn trên ao, giếng khoan, bồn inox, các cây trồng như sầu riêng, măng cụt, bưởi, mít, ổi, dừa, xoài, chôm chôm, cau, măng cầu, mận, bơ, tiêu, chanh, cây đu đủ, đu đủ, sao, kể từ ngày người được thi hành án làm đơn yêu cầu thi hành án.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Võ Thị Hồng Đ1** về việc yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” là Giấy bán đất viết tay ngày 22/3/2017 đã ký giữa bà **Thân Thị Thanh T** và bà **Võ Thị Hồng Đ1**.

3.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Thị N** và ông **Võ Minh H** về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3.3.1. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 553, quyển số 01/TP-CC/SCT-HĐGD do Ủy ban nhân dân xã **T** chứng thực ngày 05/10/2013 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương** đã ký giữa ông **Võ Minh H** và bà **Võ Thị Hồng Đ1** bị vô hiệu.

3.3.2. Bà **Võ Thị Hồng Đ1** có trách nhiệm thanh toán cho ông **Võ Minh H** và bà **Đặng Thị N** số tiền 5.694.897.218 đồng (năm tỷ sáu trăm chín mươi bốn triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm mười tám đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.3.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Thị N** và ông **Võ Minh H** về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 02767, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2017 và Hợp đồng ngày 16/10/2017 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017, công chứng số 011316, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C2** đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương** đã ký giữa bà **Thân Thị Thanh T** và bà **Võ Thị Hồng Đ1** bị vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 726458, sổ vào sổ CS 05125 ngày 14/11/2017 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Thân Thị Thanh T**.

3.4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản:

- Buộc bà **Võ Thị Hồng Đ1** phải nộp số tiền 3.778.477 đồng (ba triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng) để hoàn trả cho bà **Thân Thị Thanh T** đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Bà **Võ Thị Hồng Đ1** phải chịu số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà **Thân Thị Thanh T** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0011666 ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Bà **Võ Thị Hồng Đ1** phải nộp số tiền 114.294.897 đồng (một trăm mười bốn triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn tám trăm chín mươi bảy đồng) .

- Bà **Đặng Thị N** và ông **Võ Minh H** được miễn án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà **Đặng Thị N** và ông **Võ Minh H** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0011726 ngày 20/4/2018 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0012702 ngày 14/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà **Võ Thị Hồng Đ1** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0010849 ngày 16/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho bà **Đặng Thị N** và ông **Võ Minh H** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0010850 ngày 16/8/2021 (biên lai ghi tên **Nguyễn Đình K1**, bà **Đ1** nộp thay) của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Trường hợp bản án được thi hành 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 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./.

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

