

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 12/2023/DS - PT

Ngày: 09-02-2023

V/v: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án theo quy định
của pháp luật thi hành án”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Nhân
2. Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Hiến- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 ngày 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2022/TLPT – DS, ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2022/QĐPT- DS ngày 16 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị D, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Lê Hồng P, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

**** Bị đơn:*** Ông Lê Trọng H, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Bà Mai Thị Hồng D, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 01, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông H: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

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

1/ Ông Lê Quang L, sinh năm 1968 (vắng mặt)

2/ Bà Đặng Thị P, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông P: Ông Hoàng Minh Q, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 491, QL 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

3/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện P

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đăng T- Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

4/ Văn phòng Công chứng P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh N – Trưởng văn phòng công chứng P (có đơn xin xử vắng mặt).

Địa chỉ: Phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22-7-2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh P thống nhất trình bày:

Bà D, ông H là bạn hàng thường xuyên trong lĩnh vực mua bán mủ cao su với nguyên đơn Trương Thị D1 nên khoảng từ năm 2015 đến giữa năm 2018 nhiều lần vay tiền nguyên đơn với tổng số tiền 1.335.000.000 (Một tỷ, ba trăm ba mươi lăm triệu đồng). Khi đến hạn trả nợ, nguyên đơn gọi điện thoại hỏi thúc bà D thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền đã vay nhưng ông H, bà D1 tiếp tục khất nợ và tắt máy điện thoại.

Ngày 13-7-2018, nguyên đơn Trương Thị D và các chủ nợ khác kéo đến nhà riêng, công ty của bà D1, ông Hoàng tại thôn 01, xã L, huyện P, tỉnh Bình

Phước đề đòi nợ nhưng không thực hiện được do cả hai vợ chồng ông H bà D1 đều bỏ trốn khỏi địa phương. Sự việc được Công an xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước tiếp nhận tố cáo, giải tán đám đông và mời tất cả những người có mặt về Công an xã L để làm việc, xác minh các nội dung tố cáo và hướng dẫn giải quyết theo quy định pháp luật. Trong thời gian công an xã L đang xác minh nội dung tố cáo của nguyên đơn cùng những người khác và truy tìm nơi cư trú của vợ chồng ông H bà D1 để giải quyết vụ việc thì nguyên đơn Trương Thị D được biết, bà Mai Thị Hồng D1 cùng chồng là ông Lê Trọng H có trở về địa phương và đã chuyển nhượng tài sản của mình cho vợ chồng ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P; địa chỉ thường trú: thôn H, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước với diện tích 1.346m, (trong đó có 409m² đất ở tại nông thôn; 937,2m² đất trồng cây lâu năm); nhà ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đất thuộc thửa đất số 89; tờ bản đồ 45. Địa chỉ thửa đất: Thôn 01, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Tài sản này đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: CL 610257; sổ vào sổ cấp GCN: CS 03806/CDOI, ngày 28-12-2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng N thuộc phường P, Thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng Công chứng số:00005263,quyển số 02/ TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25-7-2018.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất nêu trên của H và bà D1 năm 2018 cho đến năm 2021, tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc quyền quản lý của ông H bà D1 vẫn bỏ hoang hóa, rêu phong mà chưa chuyển giao cho ông L bà P quản lý sử dụng. Điều này thể hiện qua những bức ảnh mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã cung cấp cho tòa án.Việc chuyển nhượng tài sản của bà D1, ông H cho người khác nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Trương Thị D đã vi phạm các quy định pháp luật về dân sự.

Vụ việc vay mượn trên đã được Tòa án nhân dân huyện P giải quyết bằng Quyết định công nhân sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2019/QĐST-DS ngày 22-11-2019, sau khi có Quyết định bà Trương Thị D có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự huyện P tiến hành xử lý bán đấu giá để thi hành án cho bà đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 45 có diện tích 1.346,2m² đất tọa lạc tại thôn 01, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp sổ vào sổ số CS 03806/CDOI ngày 28-12-2017 cấp cho ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1. Sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện P đã ra quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên hiện tài sản này đang có tranh chấp do trước đó ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Quang L, bà Đặng Thị P tại Văn phòng công chứng N tại KP3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo sổ chứng thực ngày 25-7-2018, số công chứng 00005263, quyển số 02/TP-CC-SCC/HDGD.

Do vậy, Chi cục thi hành án dân sự huyện P hướng dẫn bà Trương Thị D liên hệ với Tòa án nhân dân huyện P để xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng trên.

Nay bà D yêu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 00005263, quyền số 02TP.CC-SCC/HĐGD, lập tại VP Công chứng N ngày 25-7-2018, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Quang L, bà Đặng Thị P nhằm mục đích tẩu tán tài sản.

****Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1 là bà Trần Thị N trình bày***

Bà N có nhận được thông báo thụ lý vụ án số 107/2020/TLST-DS ngày 29-07-2020 của Tòa án nhân dân huyện P về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Trương Thị D và bị đơn là bà Mai Thị Hồng D1, ông Lê Trọng H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị P và ông Lê Quang L.

Trước đây, vợ chồng bà Mai Thị Hồng D1 và ông Lê Trọng H có chuyển nhượng cho bà Đặng Thị P và ông Lê Quang L 01 diện tích đất 146,2m², trú tại thôn 2, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước tại Văn phòng công chứng N với giá là 8.300.000.000đ (tám tỷ ba trăm triệu đồng). Trong số tiền chuyển nhượng nói trên bà P và ông L đã chuyển vào tài khoản ngân hàng Sacombank chi nhánh P, Bình Phước số tiền 6.300.000.000 đồng để lấy sổ ra, còn 2.000.000.000 đồng bà D1 nhận tiền mặt. Sau khi bà P, ông L giao đủ tiền cho ông H và bà D1 đồng thời vợ chồng H, D1 cũng đã bàn giao tài sản cho vợ chồng bà P, ông L.

Nay bà Trương Thị D khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng Hoàng D1 và vợ chồng bà P ông L đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Bà N không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Trương Thị D. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện xem xét bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang L, bà Đặng Thị P và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, ông L là ông Hoàng Minh Q thống nhất trình bày:***

Ngày 25-06-2018 vợ chồng ông L, bà P ký với ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CL: 610257, sổ vào sổ cấp GCN: CS03806/CDOI, nhà và đất tọa lạc tại thôn 01, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá là 8.300.000.000đ (Tám tỷ ba trăm triệu đồng), khi mua bán hai bên có lập giấy tờ viết tay. Đến ngày 25-07-2018 hai bên có ra Văn phòng công chứng N hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số công chứng 000052263 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (nay là Văn phòng công chứng P), cùng ngày 25-07-2018 ông L và

bà P đã chuyển 6.300.000.000đ (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng) vào phòng giao dịch Ngân hàng Sacombank chi nhánh P để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 610257 ra (do bà D1 đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp cho khoản vay 6.300.000.000đ (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng), còn lại 2.000.000.000 (hai tỷ đồng) thì được cân trừ vào khoản tiền vợ chồng ông H, bà D1 nợ ông L, bà P. Như vậy, ông L, bà P đã thanh toán đầy đủ số tiền 8.300.000.000đ (Tám tỷ ba trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông H và bà D1.

Sau khi thanh toán số tiền nêu trên, cùng ngày ông L, bà P đã tiến hành nộp hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và đóng thuế, lệ phí chuyển nhượng theo quy định (tổng cộng 73.000.000đồng) để chờ ngày nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Ông L và bà P thì tại thời điểm vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 25-07-2018 thì chưa có Bản án hay Quyết định có hiệu lực nào buộc bà D1 và ông H hay Công ty H trả nợ cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào và không phải trường hợp ông H, bà D1 tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ/ hoặc phải thi hành án, bởi số tiền các bên mua bán là 8.300.000.000đ (Tám tỷ ba trăm triệu đồng). Đồng thời, việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất của ông H, bà D1 cho ông L, bà P cũng được xác lập trước thời điểm xác định nghĩa vụ trả nợ của Công ty H cho các cá nhân, tổ chức mà Công ty H vay nợ.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D, ông L, bà P cho rằng giao dịch chuyển nhượng trên của ông L, bà P với ông H, bà D1 có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Chính từ những nguyên nhân trên, ông L, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D.

****Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện the ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, ông Trần Đăng T trình bày:***

Tòa án nhân dân huyện P đang giải quyết vụ án tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trương Thị D và bị đơn bà Mai Thị Hồng D1 và ông Lê Trọng H; quá trình giải quyết Thi hành án nhận được đơn của bà Trương Thị D đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện P tiến hành xử lý bán đấu giá để thi hành án cho bà đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 45 có diện tích 1.346,2m² đất tọa lạc tại thôn 01, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp số vào sổ số CS 03806/CDOI ngày 28-12-2017 cấp cho ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1. Sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện P đã ra quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên hiện tài sản này đang có tranh chấp do trước đó ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Quang L, bà Đặng Thị P tại Văn phòng công chứng N tại KP3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước

theo số chứng thực ngày 25-7-2018, số công chứng 00005263, quyền số 02/TP-CC-SCC/HDGD.

Do vậy, Chi cục thi hành án dân sự chưa thể xử lý bán đấu giá để thi hành án theo yêu cầu của bà Trương Thị D được. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân theo quy định của pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự huyện P hướng dẫn bà Trương Thị D liên hệ với Tòa án nhân dân huyện P để xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng trên. Từ đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện P mới có căn cứ để xử lý theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, đối với trường hợp ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 còn phải thi hành án của 17 trường hợp cá nhân, tổ chức với số tiền khoảng hơn 11 tỷ đồng nhưng không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án ngoài tài sản trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chi cục thi hành án dân sự huyện P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp.

****Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện pháp luật và kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng công chứng N là Văn Phòng công chứng P trình bày:***

Văn phòng công chứng P là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án “ Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Thông báo thụ lý vụ án 107/2020/TLST-DS ngày 29-7-2020 với nguyên đơn là bà Trương Thị D, sinh năm 1965, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và bị đơn là ông Lê Trọng H, sinh năm 1970, bà Mai Thị Hồng D1, sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Sau khi rà soát lại hồ sơ đang lưu trữ tại Văn phòng công chứng P, (Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00005263, quyền số 02 TP/CC-SCC/HDGD, công chứng tại Văn phòng công chứng N (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng P) ngày 25-7-2018); Văn phòng công chứng P có ý kiến liên quan đến vụ án trên như sau:

1. Trình tự, thủ tục công chứng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số: 45, tại địa chỉ Thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 610257, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03806/CDOI do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28-12-2017 đã được công chứng viên của Văn phòng thực hiện công chứng theo đúng qui định của Luật Công chứng năm 2014, cụ thể việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đảm bảo đúng quy định về phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản quy định tại Điều 42 Luật Công chứng. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đã hoàn toàn tự nguyện ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng này. Việc ký và điểm chỉ vào hợp đồng cũng được công chứng viên của Văn phòng thực hiện theo đúng qui định tại Điều 48 Luật Công chứng năm 2014. Thời hạn

công chứng cũng tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 43 Luật Công chứng năm 2014. Lời chứng của công chứng viên cũng tuân thủ quy định về mẫu lời chứng tại Thông tư số 06/2015/TT-BTP.

2. Chủ thể của hợp đồng:

2.1. Xác định chủ sử dụng quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (nhà ở) : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 610257, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03806/CDOI do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28-12-2017 ghi tên chủ sử dụng dụng là ông Lê Trọng H, sinh năm 1970, CMND số: 285427356 và vợ là bà Mai Thị Hồng D1, sinh năm 1975, CMND số: 285427357 cùng địa chỉ thường trú: Thôn 01, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Căn cứ theo các quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất : “ Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hai vợ chồng thì ghi họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân, địa chỉ thường trú của cả vợ và chồng như quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này”, có thể khẳng định được quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 45 tại địa chỉ thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là tài sản chung vợ chồng của ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 (việc quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản chung vợ chồng) thì ông H và bà D1 là người có quyền định đoạt quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên.

2.2. Năng lực chủ thể: Tại thời điểm công chứng: bên chuyển nhượng, bên bán gồm ông Lê Trọng H và vợ là bà Mai Thị Hồng D1; bên nhận chuyển nhượng, bên mua gồm ông Lê Quang L và vợ là bà Đặng Thị P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết cũng như công chứng hợp đồng này và hoàn toàn tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này.

3. Đối tượng của hợp đồng:

Đối tượng của hợp đồng này là quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số: 45, tại địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước với diện tích đất là 1346,2m² (409,0m² đất ở tại nông thôn và 937,2m² đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3m², nhà cấp IV. Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước đủ điều kiện để chuyển nhượng căn cứ theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất) và Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00005263, Văn phòng công chứng P không nhận được bất kỳ văn bản của cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào về việc quyền sử dụng đất và nhà ở trên bị kê biên để thi hành án, bị hạn chế quyền định

đoạt, công văn đề nghị phối hợp để thu hồi thuế hay bất kỳ văn bản nào tự lập của cá nhân yêu cầu tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền tài sản trên.

4. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở): Căn cứ theo qui định tại Điều 433 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giá và phương thức thanh toán thì giá và phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán tài sản do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên. Trường hợp pháp luật quy định giá, phương thức thanh toán phải theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thỏa thuận của các bên phải phù hợp với quy định đó.

Vì vậy, việc hai bên tự thỏa thuận giá chuyển nhượng là: 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) tại Điều 2 của Hợp đồng này là phù hợp với quy định pháp luật và công chứng viên được quyền ghi nhận nội dung này vào hợp đồng theo sự thỏa thuận và ý chí của hai bên.

Căn cứ tính thuế từ việc chuyển nhượng bất động sản theo Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 16-5-2015 là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất: “ 1. Giá chuyển nhượng: b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất với công trình xây dựng trên đất, kê cả nhà, công trình xây dựng hạ tầng trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc ghi giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh qui định thì giá chuyển nhượng là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo qui định của pháp luật về đất đai”. Vì vậy, việc các bên thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật.

Với các lý do nêu trên, Văn phòng công chứng P khẳng định văn bản công chứng 00005263, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng N (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng P) ngày 25-7-2018) được thực hiện công chứng đúng quy định pháp luật, có giá trị pháp lý (giá trị chứng cứ và giá trị thi hành) nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS – ST ngày: 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 00005263, quyền số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-7-2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P có nghĩa vụ trả lại Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 diện tích đất là 1.346,2m² (409,0m² đất ở tại nông thôn và 937,2m²

đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3m², nhà cấp IV. Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 610257; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 03806/CDOI, ngày 28-12-2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông H và bà D1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Buộc ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 hoàn trả cho Lê Quang L và bà Đặng Thị P số tiền 8.300.000.000đ (Tám tỷ ba trăm triệu đồng) và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 1.221.000.000 đồng. Tổng Cộng ông H, bà D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà P tổng số tiền là: 9.521.000.000đ (Chín tỷ năm trăm hai mươi một triệu đồng).

Ngày 02 tháng 6 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 00005263, quyền số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-7-2018.

Tại phiên tòa bà P cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông Hoàng Minh Q đã xin thay đổi nội dung kháng cáo từ sửa án sơ thẩm sang hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không xem xét thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng công chứng nhưng xác định văn bản công chứng vô hiệu theo khoản 12 Điều 26 BLTTDS xác định quan hệ pháp luật không có căn cứ, không thụ lý yêu cầu phản tố của người liên quan nhưng buộc bị đơn trả cho người liên quan 8,3 tỷ đồng ...là vượt quá yêu cầu khởi kiện...từ những căn cứ nêu trên chúng tôi đề nghị hủy bản án sơ thẩm trả hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: tại phiên tòa người kháng cáo xin thay đổi nội dung kháng cáo từ sửa án sang hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Về hướng giải quyết vụ án: xét kháng cáo của bà Đặng Thị P có cơ sở phù hợp một phần, đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 điều 308 giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần xác định quan hệ tranh chấp...và tuyên hợp đồng vô hiệu, các phần tuyên buộc trả đất và tiền đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 tuyên

hủy phần tuyên buộc ông L, bà P, ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P có nghĩa vụ trả lại Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 diện tích đất là 1.346,2m² (409,0m² đất ở tại nông thôn và 937,2m² đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3m², nhà cấp IV. Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 610257; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 03806/CDOI, ngày 28-12-2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông H và bà D1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và tuyên hủy phần Buộc ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 hoàn trả cho Lê Quang L và bà Đặng Thị P số tiền 8.300.000.000đ (Tám tỷ ba trăm triệu đồng) và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 1.221.000.000 đồng. Tổng Cộng ông H, bà D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà P tổng số tiền là: 9.521.000.000đ (Chín tỷ năm trăm hai mươi một triệu đồng), án phí và chi phí tố tụng giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P yêu cầu công nhận hợp đồng, yêu cầu hủy toàn bộ bản án thấy rằng:

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00005263 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2018 lập tại Văn phòng công chứng N giữa ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1 với bà Đặng Thị P và ông Lê Quang L là phù hợp quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 117; Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ. Việc công chứng giao dịch được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 42 Luật công chứng năm 2014. Chủ thể giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện giao kết, ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên của Văn phòng công chứng N phù hợp với quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông H, bà D1 có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 Luật đất đai năm 2013. Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 45, địa chỉ thôn 01, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, giao dịch này có hình thức, chủ thể phù hợp quy định của pháp luật.

Về giá chuyển nhượng của hợp đồng: Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Theo Điều 398 Bộ luật dân sự 2015

“2. Hợp đồng có thể có các nội dung sau đây:... c) Giá, phương thức thanh toán...” và Điều 433 Bộ luật dân sự 2015: “1. Giá, phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận...”. Như vậy, theo quy định tại các Điều 117, 398, 433 của Bộ luật dân sự 2015 thì giá, phương thức thanh toán không phải là điều kiện bắt buộc của hợp đồng, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Về nguyên tắc, căn cứ tính thuế từ việc chuyển nhượng bất động sản theo Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 16-5-2015 của Bộ tài chính là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất: “1. Giá chuyển nhượng: b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hạ tầng trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc ghi giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai...”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1 với bà Đặng Thị P và ông Lê Quang L ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, không phải là căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu do giả tạo.

Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1, các tài liệu, chứng cứ cùng với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà D1 là bà Trần Thị N thấy rằng: Bà D1, ông H có nợ của ông L, bà P số tiền là 2.000.000.000 đồng nhưng khi ông L, bà P yêu cầu trả nợ thì ông, bà không có khả năng trả nên đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông L, bà P để cản trừ nợ nhưng do thửa đất này đang thế chấp ở Ngân hàng Saccombank chi nhánh P với số tiền là 6.300.000.000 đồng nên có thỏa thuận với ông L và bà P ông bà chuyển nhượng cho ông L, bà P với giá là 8.300.000.000 đồng ông L, bà P bỏ tiền trả cho Ngân hàng Saccombank chi nhánh P 6.300.000.000 đồng lấy giấy chứng nhận QSD đất ra còn số tiền 2.000.000.000 đồng thì cản trừ vào số tiền của ông, bà còn nợ ông L bà P trước đó. Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà D1 cũng phù hợp với lời trình bày của ông L, bà P cũng như Tòa án xác minh tại Ngân hàng Saccombank chi nhánh P về số tiền 6.300.000.000 đồng.

Đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì khoản nợ giữa bà D với ông H, bà D1 phát sinh từ năm 2015 đến ngày 10-5-2018 cũng như nhiều người khác đến hạn nhưng ông H, bà D1 chưa trả nên đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện P yêu cầu bà D1, ông H thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, ông H, bà D1 thừa nhận quan hệ nợ, các nghĩa vụ đã đến hạn và đã nhiều lần các nguyên đơn yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng do làm ăn khó khăn, hết khả năng chi trả nên chưa thực hiện được nghĩa vụ và Tòa án nhân dân huyện P đã ban hành Quyết định công nhận sự

thỏa thuận của các đương sự với nhiều nguyên đơn trong đó có bà D về việc ông H, bà D1 có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền cả gốc và lãi suất 1.335.000.000 đồng và tổng số tiền của các nguyên đơn mà ông H, bà D1 phải trả là 17 trường hợp bao gồm cả tổ chức và cá nhân với số tiền hơn 11 tỷ đồng chưa trả và không còn khả năng thi hành án vì ông H và bà D1 không còn tài sản nào ngoài tài sản trên đang tranh chấp.

Theo biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện P thì ông H, bà D1 chỉ còn 01 tài sản duy nhất là thửa đất số 89, tờ bản đồ số: 45, tại địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước với diện tích đất là 1346,2m² (409,0m² đất ở tại nông thôn và 937,2m² đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3m², nhà cấp IV. Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Thửa đất này, ông H, bà D1 đã chuyển nhượng cho ông L, bà P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2018, được Văn phòng công chứng N công chứng số 00005263, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông H, bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số: 45, tại địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước với diện tích đất là 1.346,2m² (409,0m² đất ở tại nông thôn và 937,2m² đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3m², nhà cấp IV Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước cho ông L, bà P tuân thủ về mặt hình thức cũng như nội dung của hợp đồng, về mặt chủ thể giao kết và tài sản chuyển nhượng.

Tuy nhiên tại thời điểm này mặc dù ngày 25-7-2018 diện tích đất này chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên hay cấm chuyển nhượng nhưng theo biên bản xác minh của Tòa án tại Công an xã L thì trước đó ông H và bà D1 đã bỏ đi khỏi địa phương khoảng ngày 05, 06 tháng 7 năm 2018 các hộ cho ông H, bà D1 vay nợ cũng như thông qua các hình thức ký gửi hàng hóa đã kéo đến trụ sở Công ty TNHH MTV H do bà D1 làm chủ và tại nhà của ông H, bà D1 để yêu cầu ông H, bà D1 phải trả nợ gây mất trật tự tại địa phương và đã gửi nhiều đơn tố cáo ông H, bà D1 lên Công an xã L cũng như Công an huyện P về việc ông H và bà D1 lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Sau đó công an xã L đã hướng dẫn các hộ dân tố cáo theo thẩm quyền và cũng đã chuyển một số đơn của các hộ dân cho Công an huyện P giải quyết theo thẩm quyền. Ông H, bà D1 trở về địa phương nhưng không có kế hoạch trả nợ cho các hộ đã vay mà lại lén lút chuyển nhượng tài sản này cho ông L, bà P nhưng cũng không dùng số tiền đã chuyển nhượng này để trả cho những người ông H và bà D1 đã vay. Trong khi đó quyền sử dụng đất này là tài sản còn lại duy nhất, ngoài tài sản này ông H, bà D1 không còn tài sản nào khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các chủ nợ. Điều này thể hiện việc ông H, bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối

với thửa đất 89 này là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, giao dịch này đã vi phạm vào điều cấm của luật là chuyển nhượng nhằm mục đích tẩu tán tài sản.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên có cơ sở xác định việc ông H, bà D1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P và ông L là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà D và nhiều người khác mà ông H, bà D1 còn nợ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00005263, quyền số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-7-2018 tại Văn phòng công chứng N là giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nên kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P về phần này không được chấp nhận.

[2] Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng đồng chuyển nhượng vô hiệu:

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00005263 ngày 25-7-2018 giữa ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P là vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên, kể từ thời điểm giao kết.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà D1, bà P, ông L thừa nhận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 8.300.000.000 đồng và ông L, bà P đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng, gồm 2.000.000.000 đồng đã căn trừ nợ và ông L, bà P bỏ tiền trả cho Ngân hàng Saccombank chi nhánh P 6.300.000.000 đồng. Nhưng trong hợp đồng này chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là để giảm thuế chứ không phải giá thực tế chuyển nhượng.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm chuyển nhượng ông H, bà D1 có mục đích là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nhưng ông L và bà P không biết. Do đó ông H và bà D1 100% dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Từ khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay thì vẫn để hoang chưa ai sử dụng (Tính đến thời điểm Tòa án về thẩm định tại chỗ đất và tài sản trên đất bỏ hoang) Nhưng theo ông H, bà D1 và ông L, bà P thì đất và tài sản trên đất thì ông H và bà D1 đã giao cho ông L, bà P quản lý từ thời gian đó cho đến nay nhưng đang tranh chấp nên ông bà chưa sử dụng. Vì vậy, không bị thiệt hại gì liên quan đến việc chuyển nhượng. Do giao dịch bị vô hiệu nên hai bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Như vậy, buộc ông L, bà P phải trả lại cho ông H, bà D1 diện tích đất là 1.346,2m² (409,0m² đất ở tại nông thôn và 937,2m² đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3m², nhà cấp IV. Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 610257; số vào sổ cấp GCN: CS 03806/CDOI, ngày 28-12-2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông H và bà D1.

[3] Đối với nghĩa vụ trả tiền khi xác định hợp đồng vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án chưa thụ lý yêu cầu phản tố của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P cũng như chưa làm việc với các bên bị đơn và người liên quan khi bà P không có yêu cầu là vượt quá yêu cầu khởi kiện tại Điều 5 Bộ luật dân sự năm 2015, mặt khác bà P chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chứ chưa có yêu cầu buộc hủy hợp đồng và yêu cầu bị đơn trả lại giá trị của hợp đồng là quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận giao dịch tại giấy chuyển nhượng năm 2018 là 8.300.000.000 đồng và giá trị chênh lệch là 1.221.000.000đồng. tổng cộng là 9.521.000.000 đồng do đó kháng cáo của bà P tuyên hủy án sơ thẩm về phần này là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Án phí và chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng và án phí tại cấp sơ thẩm được giữ nguyên.
- Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận một phần và hủy một phần bản án sơ thẩm nên bà P không phải chịu. Hoàn lại cho bà P 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà P đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00015800 ngày 08 tháng 7 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, 148; 157; 165 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 52 Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 00005263, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-7-2018.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về phần:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 00005263, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-7-2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P có nghĩa vụ trả lại Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 diện tích đất là 1.346,2m² (409,0m² đất ở tại nông thôn và 937,2m² đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3m², nhà cấp IV. Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 610257; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 03806/CDOI, ngày 28-12-2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông H và bà D1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

3. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P tuyên hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước về phần buộc:

Buộc ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 hoàn trả cho ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P số tiền 8.300.000.000đ (Tám tỷ ba trăm triệu đồng) và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 1.221.000.000 đồng. Tổng Cộng ông H, bà D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà P tổng số tiền là: 9.521.000.000đ (Chín tỷ năm trăm hai mươi một triệu đồng). Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng).

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho bà Trương Thị D 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011782, quyển số 0236 ngày 29-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P kháng cáo không phải chịu được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00015800 ngày 08 tháng 7 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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 6,7,7a,7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Thư