TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **192/2023/DS-PT**
Ngày 29-9-2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*"

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 Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đào Thị Tân-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147A/2023/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lưu Văn O, sinh năm 1964; (có mặt)

2. **Bà Trần Thị Mỹ D,** sinh năm 1973; (có mặt)

3. Chị Lưu Thị Kim A, sinh năm 1992; (có mặt)

4. **Anh Lưu Văn Hoàng H**, sinh năm 1994; (có mặt)

5. **Anh Lưu Văn Hoàng L**, sinh năm 1999; (có mặt)

6. **Anh Lưu Văn Hoàng L1**, sinh năm 2002; (có mặt)

Địa chỉ: ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: **Ông Nguyễn Văn N**, sinh năm 1964, địa chỉ tại: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

- *Bị đơn:* **Bà Nguyễn Thị Ngọc L2,** sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã T, Tp Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: **Ông Lê Thành Đ**, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp 7, xã T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; nơi làm việc: 203/6/01 H, phường 12, Q. G, TP.HCM. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thanh T,** Công ty Luật TNHH Thanh và cộng sự; Địa chỉ: số 203/6/1, Đường H, P.12, Q. G, TP.HCM; (vắng mặt)

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

1. **Ông Nguyễn Văn B**, sinh năm 1961; (có mặt)

Địa chỉ: ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

2. Ông Bùi Viết H1, sinh năm 1974; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 6, xã T, TP Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: **Ông Lê Thành Đ**, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp 7, xã T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; nơi làm việc: 203/6/01 H, phường 12, Q. G, TP.HCM. (có mặt)

3. **Ông Huỳnh Văn B1**, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện theo ủy quyền của ông B1: **Ông Nguyễn Văn M**, sinh năm 9286; địa chỉ: Khu tập thể BTL B, phường M, Q. C, TP. Hà Nội. (có mặt)

4. **Ông Phan Văn L3**, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã Mỹ H, Tp. L, tỉnh An Giang;

5. **Ông Nguyễn Văn Đ1,** sinh năm 1977; (xin xét xử vắng mặt)

6. **Bà Trần Thị Mỹ H2**, sinh năm 1977; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước;

7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Ngọc D1; Chức vụ: Giám đốc; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Kp Tân An, TT Tân Phú, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

8. **Văn phòng công chứng B;** (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, kp. T, phường T, tp.Đ, tỉnh Bình Phước.

9. **Văn phòng công chứng H;** (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, P. T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước;

10. **Ngân hàng NN-PTNT Việt Nam** – Phòng Giao dịch T; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ĐT 741, ấp 4, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B1, ông Bùi Viết H1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lưu Văn O và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Năm 2018, ông Lưu Văn O có thế chấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất) để vay của bà Nguyễn Thị Ngọc L2 số tiền là 2.800.000.000 đồng nhằm trả nợ khoản vay tại Ngân hàng B Bình Phước mà trước đó, ông Lưu Văn O vay đưa cho ông Nguyễn Văn Đ1 để góp vốn thành lập Công ty TNHH Phân hữu cơ V; bà Nguyễn Thị Ngọc L2 yêu cầu ông Lưu Văn O đến Văn phòng công chứng (sau đây gọi là VPCC) B để ký giấy vay tiền, khi đó có mặt cả ông O, ông Đ1 và bà L2; do ông Lưu Văn O không hiểu biết nên đã ký vào giấy tờ tại VPCC, sau này ông Lưu Văn O mới biết là bà L2 và ông Đ1 lừa ông Lưu Văn O ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Hợp đồng CNQSD đất) chứ không phải giấy vay tiền; Hợp đồng CNQSD đất được lập ngày 07/02/2018 tại VPCC B và trả trước tiền lãi thời gian 03 tháng số tiền là 360.000.000 đồng.

Cùng ngày 07/02/2018, ông Lưu Văn O có làm hợp đồng (bằng giấy tay) chuyển nhượng phần đất có diện tích 12.245 m^2, tọa lạc tại: ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, trên đất có 750 cây cao su cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2. Phần đất này có nguồn gốc: Ngày 03/9/2001, ông Lưu Văn O có nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Phan Văn L3 và bà Đỗ Thị T1. Từ đó đến nay là do ông Lưu Văn O quản lý và sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục sang tên trong Giấy CNQSD đất do bà T1 chết, các đồng thừa kế hàng thứ nhất thì ở xa nên chưa có điều kiện làm thủ tục sang tên.

Các bên thỏa thuận sau 06 tháng, ông Lưu Văn O trả số tiền 2.800.000.000 đồng trả cho bà L2 thì bà L2 sẽ hủy các Hợp đồng CNQSD đất trên.

Khi đến hạn, ông Lưu Văn O chưa có tiền trả thì bà Nguyễn Thị Ngọc L2 cho người vào khai thác cạo mủ cao su của ông Lưu Văn O đồng thời cho xe máy ủi ủi sập 03 căn nhà của ông Lưu Văn O, của con trai ông Lưu Văn O là Lưu Văn Hoàng H, của cậu ông Lưu Văn O là ông Nguyễn Văn B.

Việc ký các Hợp đồng CNQSD đất nói trên nhằm mục đích là đảm bảo cho việc trả nợ cho khoản vay chứ thực tế không phải là chuyển quyền, các bên chưa bàn giao đất trên thực địa; gia đình vẫn ở trên các căn nhà trên đất, anh Lưu Văn Hoàng H đang xây nhà chưa hoàn thành; giá chuyển nhượng chỉ bằng 1/5 giá thị

trường.

Do đó, ông Lưu Văn O yêu cầu Tòa án tuyên các Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Văn O với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 được ký kết tại VPCC B ngày 7/2/2018 là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, gồm:

+ Hợp đồng CNQSD đất số 1609, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 8.686m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số phát hành Y 300145, số vào sổ 196/QSDĐ/HĐ-1084/CN-2003 cho hộ ông Lưu Văn O ngày 14/10/2003 (sau đây gọi là Hợp đồng số 1609).

+ Hợp đồng CNQSD đất số 1610, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 28.912m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số phát hành M 232385, số vào sổ 00146/QSDĐ/962/QĐUB cho hộ ông Lưu Văn O ngày 30/12/1999 (sau đây gọi là Hợp đồng số 1610).

+ Hợp đồng CNQSD đất số 1611, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất có diện tích 4.804m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số phát hành S 315141, số vào sổ 488/QSDĐ/HĐ/2116/CN cho hộ ông Lưu Văn O ngày 30/11/2004 (sau đây gọi là Hợp đồng số 1611).

+ Hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 7/2/2018 giữa ông O và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với phần đất có diện tích 12.245m^2, tọa lạc tại: ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, trên đất có khoảng 680 cây cao su trồng năm 2002. Thửa đất này đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ 0101/QSDĐ/962/QĐ-UB cho hộ bà Đỗ Thị T1 ngày 30/12/1999.

Khi tuyên các Hợp đồng CNQSD đất trên đây vô hiệu, ông Lưu Văn O đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng theo hướng ông Lưu Văn O đồng ý trả lại số tiền 2.800.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2, tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật kể từ ngày vay cho đến nay.

Đồng thời, ông Lưu Văn O đề nghị Tòa án hủy các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Bùi Viết H1; giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 đối với các thửa đất theo thông tin dưới đây do vi phạm điều cấm của pháp luật:

- Thửa đất có diện tích 8.686m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 196/QSDĐ/HĐ-1084/CN-2003 ngày 14/10/2003 đứng tên hộ ông Lưu Văn O.

- Thửa đất có diện tích 28.912m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình

Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 00146/QSDĐ/962/QĐ-UB ngày 30/12/1999 đứng tên hộ ông Lưu Văn O.

- Thửa đất có diện tích 4.804m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 488/QSDĐ/HĐ/2116/QĐ-UB ngày 30/11/2004 đứng tên hộ ông Lưu Văn O (điều chỉnh biến động ngày 03/11/2011).

Ngoài ra, ông Lưu Văn O yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Đỗ Thị T1 và ông Lưu Văn O đối với thửa đất có diện tích 12.245m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất đứng tên bà Đỗ Thị T1 được ký vào năm 2001; yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc L2 bồi thường thiệt hại căn nhà xây bị bà L2 thuê người ủi sập; Rút yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án xác định ông Nguyễn Văn Đ1 là người có nghĩa vụ trả số tiền 2.800.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

Bà Trần Thị Mỹ D, chị Lưu Thị Kim A, anh Lưu Văn Hoàng L, anh Lưu Văn Hoàng L1 đồng ý và thống nhất với các yêu cầu khởi kiện trên đây của ông Lưu Văn O.

Đồng nguyên đơn anh Lưu Văn Hoàng H trình bày:

Anh Lưu Văn Hoàng H là con ruột của ông Lưu Văn O và bà Trần Thị Mỹ D. Anh H thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn O, đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Anh Lưu Văn Hoàng H và chị Bùi Thị L4 là vợ chồng, kết hôn vào năm 2014, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Sau khi kết hôn, anh H và chị L4 chung sống tại nhà ông Lưu Văn O, cùng chăm sóc, khai thác vườn cao su của gia đình (là các phần đất ông Lưu Văn O đã trình bày ở trên) để làm nguồn thu nhập sinh hoạt hàng ngày.

Khoảng đầu năm 2019, do gia đình đông người, cùng sinh hoạt chung trong gia đình bất tiện nên anh H, chị L4 đã xây dựng 01 căn nhà xây diện tích khoảng 65m^2 trên phần đất của gia đình để ở riêng.

Trong khi đang xây dựng nhà thì ngày 09/7/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đã gọi cho điện lực xuống và cắt điện sinh hoạt của gia đình anh H, khiến cho gia đình anh H không có điện để sinh hoạt phải đi xin hàng xóm nước để sinh hoạt, tắm rửa, nấu nướng, chăn nuôi. Ngày 06/8/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 gọi khoảng 20 người thanh niên mang theo hung khí bao gồm dùi cui, rựa, mã tấu đến nhà của của anh H. Sau đó, bà L2 kêu máy ủi đến và tiến hành đập phá 03 căn nhà mà gia đình anh H đang ở (trong đó có căn nhà anh H, chị L4 xây dựng sắp hoàn thiện). Sau khoảng 30 phút đồng hồ căn nhà có diện tích khoảng 65 m^2 (ngang 5m, dài 13m) vừa mới xây hoàn thành bị san bằng, toàn bộ đồ đạc, trang thiết bị trong nhà bị phá hủy không còn giá trị sử dụng. Thiệt hại về tài sản (gồm giá trị căn nhà,

vật dụng trong nhà) khoảng 130.000.000 đồng. Số tiền 130.000.000 đồng là tiền do vợ chồng anh H bỏ ra mua vật liệu để xây dựng nên căn nhà (có hóa đơn chứng từ kèm theo) do chủ thầu đứng ra xây dựng là ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1978, hiện thường trú tại: Tổ 1, khu phố 6, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Trước sự việc này, anh Lưu Văn Hoàng H cùng thành viên trong gia đình có trình báo Công an xã T và Công an huyện Đ. Công an huyện Đ đã cử Công an xã T xuống xác minh và lập biên bản sự việc trên. Hiện tại, gia đình anh H (gồm vợ và con nhỏ) không còn chỗ ăn, ở và sinh hoạt; Trước khi ông Lưu Văn O ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất do gia đình đang ở và canh tác (chuyển nhượng giả tạo), anh H, chị L4 cùng các anh em đang trực tiếp cạo mủ, khai thác mủ trên toàn bộ diện tích đất nói trên, là nguồn sống duy nhất cho cả gia đình; việc ông O ký hợp đồng sang nhượng để vay tiền bà L2 thì anh H không được biết; sau khi sự việc vỡ lỡ ra thì ông O mới nói cho anh H biết nội dung nêu trên. Do vậy, anh Lưu Văn Hoàng H đã làm đơn tố cáo, đơn khởi kiện yêu cầu xử lý hành vi của bà L2, yêu cầu bà L2 bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh Lưu Văn Hoàng H số tiền theo giá trị mà Tòa án đã định giá.

Chị Bùi Thị L4 thống nhất với lời trình bày của chồng là anh Lưu Văn Hoàng H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông Lưu Văn O là cháu ruột của ông Nguyễn Văn B, gọi ông Nguyễn Văn B bằng cậu. Trước đây, do khó khăn không có đất để xây dựng nhà nên ông Lưu Văn O đã đồng ý cho ông Nguyễn Văn B một phần diện tích khoảng 120m^2 đất nằm trong phần diện tích đất của gia đình ông O. Việc ông O cho ông Nguyễn Văn B diện tích đất trên tuy chưa sang tên trong Giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn B nhưng việc tặng cho này có làm giấy tờ tay, có chứng nhận việc tặng cho tại Uỷ ban nhân dân xã T.

Vào ngày 07/2/2018, ông Lưu Văn O có thế chấp 03 Giấy CNQSD đất của gia đình để vay của bà L2 số tiền là 2.800.000.000 đồng. Trong tổng diện tích đất mang đi thế chấp có phần diện tích đất mà ông O đã cho ông Nguyễn Văn B.

Ngày 06/8/2019 khi ông Nguyễn Văn B đi làm vắng nhà, bà L2 gọi khoảng 20 người thanh niên mang theo hung khí bao gồm dùi cui, rựa, mã tấu,…đến nhà của ông Nguyễn Văn B và kêu máy ủi đến và tiến hành đập phá căn nhà ông Nguyễn Văn B đang ở gây thiệt hại toàn bộ căn nhà có diện tích khoảng 82m^2 (ngang 5m, dài 14m) và toàn bộ đồ đạc (giường, tủ, bàn ghế, bếp ga,…), trang thiết bị sinh hoạt trong nhà bị phá hủy không còn giá trị sử dụng.

Nay ông Nguyễn Văn B khởi kiện đòi buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L2 phải bồi thường thiệt hại về căn nhà và toàn bộ vật dụng sinh hoạt với tổng giá trị là 200.000.000 đồng, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét xử lý hành vi của bà Nguyễn

Thị Ngọc L2 theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn B đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L2 phải bồi thường thiệt hại giá trị căn nhà theo kết quả định giá do Hội đồng định giá xác định.

Người đại diện bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2 là anh Lê Thành Đ trình bày:

- *Đối với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn*:

Đầu năm 2018, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy các thửa đất của hộ gia đình ông Lưu Văn O có đầy đủ các giấy tờ pháp lý theo quy định của pháp luật nên bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đã nhận chuyển nhượng các thửa đất của ông Lưu Văn O. Theo đó, ngày 07/02/2018, ông Lưu Văn O đại diện cho toàn bộ các thành viên của hộ gia đình tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 theo các hợp đồng sau: (1) Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất có diện tích 8.686m^2, số công chứng 1609, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD; (2) Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất có diện tích 28.912m^2, số công chứng 1610, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD; (3) Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất có diện tích 4.804m^2, số công chứng 1611, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD; và (4) Giấy bán đất rẫy cao su có nội dung bán cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 04 thửa đất có tổng diện tích 60.771,9m^2 với tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng.

Sau khi thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất nói trên và hoàn thành các thủ tục về thuế, phí theo luật định, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước cập nhập thay đổi tên bà Nguyễn Thị Ngọc L2 vào 03 Giấy CNQSD đất nêu trên.

Ngày 31/10/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 tiến hành chuyển nhượng 03 Thửa đất có Giấy chứng nhận trên cho ông Bùi Viết H1 (sinh năm: 1974, CMND số: 285235999, địa chỉ thường trú: ấp 6, xã T, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước) theo các Hợp đồng sau: (1) Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất có diện tích 8.686m^2, số công chứng 3134, quyển số 01/2019/01TP/CC-SCC/HĐGD; (2) Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất có diện tích 28.912m^2, số công chứng 3135, quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD; (3) Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất có diện tích 4.804m^2, số công chứng 3133, quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, 03 Thửa đất có Giấy chứng nhận trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước cập nhập thay đổi tên ông Bùi Viết H1 vào các ngày 04/11/2019 và ngày 05/11/2019.

Việc xác lập các Hợp đồng CNQSD đất nói trên là hoàn toàn đúng pháp luật, đất không có tranh chấp, các bên hoàn toàn tự nguyện. do đó, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đối với yêu cầu của anh Lưu Văn Hoàng H và ông Nguyễn Văn B*:

Như đã trình bày ở trên, sau khi được sang tên trong Giấy CNQSD đất thì các thửa đất nói trên thuộc quyền sử dụng của bà L2, việc anh H, ông B làm nhà và cư trú trên đất là bất hợp pháp. Vì vậy, sau khi nhờ UBND xã T can thiệp không thành nên bà L2 mới thuê người vào tháo dỡ các căn nhà trên đất. Do anh H và ông B không còn nơi cư trú nào khác thì bà L2 vẫn hỗ trợ cho ông B và anh H hai người tổng số tiền 50.000.000 đồng để tìm nơi ở mới. Tuy nhiên, do anh H và ông B không đồng ý nên đề nghị Tòa án tiến hành định giá và căn cứ mức giá này để giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp bà L2 có lỗi sẽ bồi thường thiệt hại cho ông B và anh H; trường hợp bà L2 không có lỗi thì đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H và ông B.

Người đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Viết H1 là anh Lê Thành Đ trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn đề nghị Toà án huỷ các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Bùi Viết H1; giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 đối với:

- Thửa đất có diện tích 8.686m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 196/QSDĐ/HĐ-1084/CN-2003 ngày 14/10/2003 đứng tên hộ ông Lưu Văn O.

- Thửa đất có diện tích 28.912m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 00146/QSDĐ/962/QĐ-UB ngày 30/12/1999 đứng tên hộ ông Lưu Văn O.

- Thửa đất có diện tích 4.804m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 488/QSDĐ/HĐ/2116/QĐ-UB ngày 30/11/2004 đứng tên hộ ông Lưu Văn O (điều chỉnh biến động ngày 03/11/2011).

Đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn nêu trên, ông Bùi Viết H1 không đồng ý các yêu cầu khởi kiện bổ sung nêu trên của các nguyên đơn vì việc sang nhượng các thửa đất trên đã hoàn thành, được cơ quan Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất, được bà L2 giao đất trên thực địa. Đồng thời ông Bùi Viết H1 là người thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Văn B1: Việc chậm sang tên trong Giấy CNQSD đất đối với các thửa đất mà ông Bùi Viết H1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn B1 là do khách quan, Tòa án đang thụ lý giải quyết và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; không phải lỗi của ông Bùi Viết H1. Do đó, sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án, ông Bùi Viết H1 sẽ làm thủ tục sang tên trong Giấy CNQSD đất cho ông Huỳnh Văn B1; Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng

hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bản án có hiệu lực pháp luật thì ông H1 sẽ trực tiếp đàm phán với ông B1 hoặc khởi kiện sau để giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B1 trình bày:

Ông Huỳnh Văn B1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công nhận các Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Huỳnh Văn B1 và ông Bùi Viết H1 tại các thửa đất sau là hợp pháp: Thửa đất số 1, tờ bản đồ 25, diện tích 4840m^2; Thửa đất số 66, tờ bản đồ 16, diện tích 7586,5m^2; Thửa đất số 65, tờ bản đồ 16, diện tích 11684,9m^2; Thửa đất số 20, tờ bản đồ 16, diện tích 6105,8m^2; Thửa đất số 1, tờ bản đồ 26, diện tích 2858,1m^2; Thửa đất số 85, tờ bản đồ 17, diện tích 12.395,9m^2 tất cả các thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, cụ thể nội dung như sau:

Sau khi xem các tài sản, Giấy CNQSD đất và giá cả thì ông Huỳnh Văn B1 và ông Bùi Viết H1 thống nhất về việc ông Huỳnh Văn B1 nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của ông H1 nói trên. Các bên thống nhất giá chuyển nhượng của 06 thửa đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất này là 4.600.000.000 đồng (bốn tỉ sáu trăm triệu đồng). Chi phí sang tên trong Giấy CNQSD đất, nộp thuế, lập sơ đồ...200.000.000 đồng. Ông Huỳnh Văn B1 đã giao đủ tiền cho ông H1 và nộp các loại thuế phí.

Ngày 09/07/2020, ông Huỳnh Văn B1 và ông Bùi Viết H1 đến VPCC H để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 06 (sáu) thửa đất nói trên. Các bên thống nhất tổng giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 1.330.000.000 đồng (một tỉ ba trăm ba mươi triệu đồng) nhằm giảm số tiền thuế, phí phải nộp.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Huỳnh Văn B1 đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông H1. Đồng thời ông H1 cũng bàn giao các tài sản là 06 thửa đất trên thực địa cho ông Huỳnh Văn B1 sử dụng. Khi ông Huỳnh Văn B1 đang tiến hành các thủ tục đăng ký biến động sang tên từ ông Bùi Viết H1 sang Huỳnh Văn B1 thì được thông báo là các thửa đất trên bị Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp" và "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp". Lúc này, ông Huỳnh Văn B1 mới biết là tài sản mà ông Huỳnh Văn B1 nhận chuyển nhượng của ông H1 đang có tranh chấp.

Việc ông Huỳnh Văn B1 nhận chuyển nhượng 06 thửa đất trên của ông Bùi Viết H1 là hợp pháp, các bên đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao tài sản trên thực địa và hợp đồng được công chứng hợp pháp.

Vì vậy, ông Huỳnh Văn B1 yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng CNQSD đất sau đây giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 là hợp pháp gồm:

1. Hợp đồng CNQSD đất số 3482/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020 tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 25, diện tích 4840m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là Hợp đồng 3482);

2. Hợp đồng CNQSD đất số 3481/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ 16, diện tích 7586,5m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là Hợp đồng 3481);

3. Hợp đồng CNQSD đất số 3483/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020 tại thửa đất số 65, tờ bản đồ 16, diện tích 11.684,9m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là Hợp đồng 3483);

4. Hợp đồng CNQSD đất số 3487/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020 tại thửa đất số 20, tờ bản đồ 17, diện tích 6105,8m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là Hợp đồng 3487);

5. Hợp đồng CNQSD đất số 3488/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020 tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 26, diện tích 2858,1m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là Hợp đồng 3488);

6. Hợp đồng CNQSD đất số 3485/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020 tại thửa đất số 85, tờ bản đồ 17, diện tích 8687,6m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là Hợp đồng 3485).

(Các thửa đất nói trên không bao gồm phần đất mà ông O đang quản lý sử dụng đứng tên bà Đỗ Thị T1)

Đồng thời buộc ông Bùi Viết H1 thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai, sang tên Huỳnh Văn B1 trong 06 Giấy chứng nhận quyền sử đất trong các hợp đồng trên.

Ngày 21/3/2023, ông Huỳnh Văn B1 có đơn yêu cầu rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn B1.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn L3 trình bày:

Ông Phan Văn L3 là chồng bà Đỗ Thị T1 (chết năm 2003). Năm 2001, do bà Đỗ Thị T1 bị bệnh ung thư, không có tiền chữa bệnh nên đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 12.245m^2 trồng cây ăn trái tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho ông Lưu Văn O với giá 14.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, do ông Phan Văn L3 và bà Đỗ Thị T1 có thế chấp Giấy CNQSD đất để vay tiền tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Phòng Giao dịch T và do bà Đỗ Thị T1 bị bệnh nặng phải điều trị dài ngày nên không có thời gian thực hiện việc sang tên trong Giấy CNQSD đất cho ông Lưu Văn O. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, giao tiền.

Đối với Hợp đồng CNQSD đất nói trên, ông Phan Văn L3 đồng ý tạo điều kiện cho ông Lưu Văn O để sang tên trong Giấy CNQSD đất, nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn, các con đi làm ăn xa từ năm 2002 đến nay không liên lạc được

nên ông Phan Văn L3 đề nghị Tòa án buộc Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Phòng Giao dịch T giao lại Giấy CNQSD đất cho ông Lưu Văn O để ông Lưu Văn O tự mình làm thủ tục sang tên trong Giấy CNQSD đất theo quy định. Do hoàn cảnh gia đình và đi lại khó khăn nên ông Phan Văn L3 có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ1 là Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Phân bón hữu cơ V (Công ty V); ông Lưu Văn O là người góp vốn vào công ty, phụ trách nhà máy sản xuất. Sau khi Công ty V được thành lập, ông Lưu Văn O góp vốn số tiền 5.000.000.000 đồng nhưng đến nay chỉ góp số vốn 1.000.000.000 đồng; do ông O không có tiền mặt nên đã thế chấp 03 Giấy CNQSD đất thuộc quyền sử dụng của Ông O để vay vốn ngân hàng góp tiền cho Công ty hoạt động. Mỗi kỳ đáo hạn, ông Lưu Văn O là người chịu trách nhiệm trả gốc và ký hợp đồng tín dụng, công ty chỉ hỗ trợ tiền lãi. Kể từ năm 2015, Công ty V đã ngừng hoạt động nhưng chưa làm thủ tục giải thể.

Ông Nguyễn Văn Đ1 không quen biết bà Nguyễn Thị Ngọc L2, không chỉ đạo ông Lưu Văn O thế chấp Giấy CNQSD đất hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất để góp vốn vào hoạt động của Công ty; do đó, đối với vụ kiện tranh chấp Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Văn O và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 thì ông Nguyễn Văn Đ1 không có ý kiến hay yêu cầu gì, xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hoa là vợ ông Nguyễn Văn Đ1 không có ý kiến gì liên quan đến vụ kiện, xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn O đề nghị Toà án huỷ các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Bùi Viết H1; giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 đối với:

- Thửa đất có diện tích 8.686m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 196/QSDĐ/HĐ-1084/CN-2003 ngày 14/10/2003 đứng tên hộ ông Lưu Văn O.

- Thửa đất có diện tích 28.912m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 00146/QSDĐ/962/QĐ-UB ngày 30/12/1999 đứng tên hộ ông Lưu Văn O.

- Thửa đất có diện tích 4.804m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 488/QSDĐ/HĐ/2116/QĐ-UB ngày 30/11/2004 đứng tên hộ ông Lưu Văn O (điều chỉnh biến động ngày 03/11/2011).

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã kiểm tra hồ sơ, xác định việc đăng ký biến động sang tên, cấp mới Giấy CNQSD đất cho ông Bùi Viết H1 đối với các thửa đất trên là đảm bảo tuân thủ quy trình, thủ tục, thẩm quyền do pháp luật quy định; tại thời điểm thực hiện đăng ký biến động đối với các thửa đất trên không bị ngăn chặn việc chuyển quyền của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đối với các yêu cầu của ông Huỳnh Văn B1 yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng CNQSD đất sau đây giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 là hợp pháp gồm các Hợp đồng số 3482, 3481, 3483, 3487, 3488 và 3485 do VPCC H chứng thực ngày 09/7/2020 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động.

Quan điểm chung của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước là đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ vụ việc đã thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước sẽ thực hiện điều chỉnh biến động cho người dân khi có kiến nghị của Tòa án hoặc theo yêu cầu của người dân.

Do bận công việc, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 02/VPCC-TT ngày 21/02/2023, VPCC B trình bày:

Vào ngày 07/02/2018, ông Lưu Văn O có đến VPCC B yêu cầu chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đối với các thửa đất theo Giấy CNQSD đất như sau:

+ Thửa đất có diện tích 8.686m^2, thuộc Giấy CNQSD đất số phát hành Y 300145, số vào sổ 196/QSDĐ/HĐ-1084/CN-2003 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/10/2003.

+ Thửa đất có diện tích 28.912m^2, thuộc Giấy CNQSD đất số phát hành M 232385, số vào sổ 00146/QSDĐ/962/QĐUB tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/12/1999.

+ Thửa đất có diện tích 4.804m^2, thuộc Giấy CNQSD đất số phát hành S 315141, số vào sổ 488/QSDĐ/HĐ/2116/CN tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/11/2004.

Ông Lưu Văn O yêu cầu chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Ngọc L2 thì được công chứng viên hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 theo đúng quy định của pháp luật. Tại VPCC B, các bên đã xuất trình các giấy tờ đủ theo quy định về thủ tục công chứng theo Điều 40,41 Luật Công chứng 2014.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ tùy thân, giấy tờ về quyền sử dụng, sở hữu tài sản, để làm rõ việc xác định thành viên hộ gia đình được cấp Giấy CNQSD đất nêu

trên thì ông O cũng cấp thêm Bản cam kết thành viên hộ gia đình của ông Lưu Văn O, bà Trần Thị Mỹ D, ông Lưu Văn Hoàng L về việc chỉ có 03 thành viên kê khai, làm thủ tục.

Trên cơ sở lời trình bày của ông O và những giấy tờ chứng minh về nhân thân và quyền sử dụng đất mà ông O cung cấp, đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 212 Bộ luật dân sự 2015 về Sở hữu chung của các thành viên gia đình. Nhận thấy, việc ông O xuất trình các giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng tài sản, giấy tờ nhân thân và các giấy tờ khác cùng với lời trình bày nói trên của ông O phù hợp với quy định của pháp luật, nên công chứng viên đã tiến hành soạn dự thảo hợp đồng. Sau đó, chuyển cho ông O và bên nhận nhận chuyển nhượng cùng đọc, nhất trí nội dung dự thảo, công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ cho hai bên, các bên nhất trí ký, điểm chỉ vào hợp đồng.

Bên chuyển nhượng có bị ngăn chặn bởi Công văn số 153/CV-CCTHADS ngày 22/9/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tuy nhiên đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ra Công văn số 12/CV- CCTHADS ngày 22/01/2018 giải tỏa ngăn chặn nêu trên số nên tại thời điểm công chứng, bên chuyển nhượng không bị ngăn chặn bởi văn bản, quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền.

Trên cơ sở đó, nhận thấy các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân hồ sơ cung cấp đã đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên tiến hành công chứng hồ sơ theo Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng 2014 trong đó có việc giải thích cho hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch.

Do tại thời điểm cấp không ghi tên các thành viên hộ cùng có quyền, nên việc chứng minh các thành viên khác trong hộ có quyền sử dụng phải được chủ hộ khai nhận trên cơ sở đối chiếu với các quy định pháp luật về hộ gia đình, còn VPCC chỉ căn cứ vào Giấy CNQSD đất thì không Bết được hộ đó có bao nhiêu người đồng sở hữu quyền sử dụng đất. Do chưa có Quy định pháp luật nên khi người dân đến công chứng, xác lập giao dịch liên quan đến hộ gia đình thì công chứng viên yêu cầu cung cấp sổ hộ khẩu để tham chiếu số lượng thành viên hộ nhằm đảm bảo an toàn, hạn chế rủi ro, hạn chế tranh chấp cho người dân khi tham gia giao dịch.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền toàn quyền số 0425 quyển số 01/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/2/2018, nhận thấy 03 thành viên trong sổ hộ khẩu đủ điều kiện ký công chứng hợp đồng nên VPCC B chứng nhận hợp đồng ủy quyền toàn quyền số 0425 đối với 03 diện tích đất nêu trên là hợp pháp, có căn cứ và không trái với quy định của Luật công chứng 2014.

Theo đó, ông Lưu Văn O căn cứ vào nội dung của hợp đồng ủy quyền nêu trên để chuyển nhượng 03 diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 là hợp pháp. Nên việc VPCC B chứng nhận 03 Hợp đồng chuyển nhượng số 1609; 1610;

1611 quyển số 01/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/2/2018 là hợp pháp, có căn cứ và không trái với quy định của Luật công chứng 2014.

Đối với yêu cầu của các nguyên đơn về việc cho rằng các Hợp đồng CNQSD đất đã được VPCC B chứng nhận theo các số công chứng nêu trên là hợp đồng giả tạo thì VPCC B không được biết vì các bên không trình bày tại VPCC. Do đó, nguyên đơn có nghĩa vụ chứng minh các hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng giả tạo để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

VPCC B đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xét xử vụ án khách quan, hợp lý hợp tình theo quy định của pháp luật, đồng thời có yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 04/CV-VPCCHMK ngày 20/02/2023, VPCC H trình bày:

Các đồng nguyên đơn khởi kiện đề nghị Toà án huỷ các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Bùi Viết H1; giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1. Ông Huỳnh Văn B1 yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 là hợp pháp đối với các hợp đồng có thông tin dưới đây do VPCC H ký chứng thực gôm: Hợp đồng 3482, Hợp đồng 3481, Hợp đồng 3483, Hợp đồng 3487, Hợp đồng 3488 và Hợp đồng 3485.

VPCC H có ý kiến trình bày như sau: Các Hợp đồng CNQSD đất do VPCC H chứng nhận nêu trên đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng và đúng theo yêu cầu, ý chí của các bên giao kết Hợp đồng, việc giao kết hợp đồng do hai bên tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các bên giao kết đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung Hợp đồng giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Hai bên đã đọc lại và ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng. Vì vậy, VPCC H đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 10/TLCV-NHNo ngày 24/6/2020, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Phòng Giao dịch T trình bày:

Ngày 18 tháng 08 năm 2000, bà Đỗ Thị T1, Giấy CMND số 350673393; cư ngụ tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước có thế chấp Giấy CNQSD đất số I 737001, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/12/1999; Diện tích 12.245m^2, để vay số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tại Phòng Giao dịch T. Đến nay khách hàng Đỗ Thị T1 đã trả hết số tiền vay nói trên và lãi phát sinh nhưng chưa rút tài sản thế chấp về. Bản gốc Giấy CNQSD đất số I 737001 vẫn đang được lưu giữ tại Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện Đ Bình Phước – Phòng Giao dịch T. Do bận công việc, đại diện Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Phòng Giao dịch T xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lưu Văn O, bà Trần Thị Mỹ D, chị Lưu Thị Kim A, anh Lưu Văn Hoàng H, anh Lưu Văn Hoàng L, Lưu Văn Hoàng L1.

1.1. Công nhận Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Đỗ Thị T1, ông Phan Văn L3 và ông Lưu Văn O ngày 03/9/2001 đối với phần đất diện tích 12.245m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Giao cho ông Lưu Văn O, bà Trần Thị Mỹ D được quyền sử dụng phần đất diện tích 12.245m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 0101/QSDĐ/962/QĐ-UB cho hộ bà Đỗ Thị T1 ngày 30/12/1999.

1.2. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Phòng Giao dịch T giao trả Giấy CNQSD đất số 0101/QSDĐ/962/QĐ-UB do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Đỗ Thị T1 ngày 30/12/1999 cho ông Lưu Văn O để ông Lưu Văn O thực hiện việc đăng ký biến động, sang tên trong Giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lưu Văn O, bà Trần Thị Mỹ D, chị Lưu Thị Kim A, anh Lưu Văn Hoàng H, anh Lưu Văn Hoàng L, Lưu Văn Hoàng L1.

2.1. Tuyên Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Lưu Văn O và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với 03 Hợp đồng CNQSD đất số 1609; 1610; 1611 quyển số 01/ TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC B chứng thực ngày 07/2/2018 đối với các phần đất có diện tích: 8.686m^2 (Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 196/QSDĐ/HĐ-1084/CN-2003 ngày 14/10/2003 đứng tên hộ ông Lưu Văn O) và 28.912m^2 (Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 00146/QSDĐ/962/QĐ-UB ngày 30/12/1999 đứng tên hộ ông Lưu Văn O), và 4.804m^2 (Đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 488/QSDĐ/HĐ/2116/QĐ-UB ngày 30/11/2004 đứng tên hộ ông Lưu Văn O (điều chỉnh biến động ngày 03/11/2011) và Hợp đồng CNQSD đất viết tay đối với thửa đất có diện tích 12.245m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là vô hiệu do giả tạo, do vi phạm điều cấm của luật.

Giao cho ông Lưu Văn O, bà Trần Thị Mỹ D, chị Lưu Thị Kim A, anh Lưu Văn Hoàng H, anh Lưu Văn Hoàng L, Lưu Văn Hoàng L1 được quyền sử dụng các phần đất nói trên và sở hữu các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là cây cao su trồng năm 2010.

2.2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Lưu Văn O, bà Trần Thị Mỹ D, anh Lưu Văn Hoàng L liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 tổng số tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn là 4.911.666.667 đồng (bốn tỷ chín trăm mười một triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

2.3. Tuyên các Hợp đồng CNQSD đất số 3133, 3134, 3135 đối với các thửa đất đang có tranh chấp có diện tích là 8.686m^2, 28.912m^2, 4.804m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước do VPCC H chứng thực ngày 31/10/2019 được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Bùi Viết H1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2.4. Tuyên các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 số 3482, 3481, 3483, 3487, 3488 và 3485 đối với các thửa đất có thông tin dưới đây tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước do VPCC H chứng thực ngày 09/7/2020 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ 25, diện tích 4.840m^2 theo Hợp đồng CNQSD đất số 3482/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020

- Thửa đất số 66, tờ bản đồ 16, diện tích 7.586,5m^2 theo Hợp đồng CNQSD đất số 3481/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020;

- Thửa đất số 65, tờ bản đồ 16, diện tích 11.684,9m^2 theo Hợp đồng CNQSD đất số 3483/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020.

- Thửa đất số 20, tờ bản đồ 17, diện tích 6.105,8m^2 theo Hợp đồng CNQSD đất số 3487/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020.

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ 26, diện tích 2.858,1m^2 theo Hợp đồng CNQSD đất số 3488/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020

- Thửa đất số 85, tờ bản đồ 17, diện tích 8.687,6m^2 theo Hợp đồng CNQSD đất số 3485/HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/07/2020.

(Các thửa đất này được cập nhật, chỉnh lý lại theo bản đồ chính quy năm 2009 của các phần đất 8.686 m^2, 28.912 m^2, 4.804 m^2 nêu trên)

Ông Lưu Văn O, bà Trần Thị Mỹ D, chị Lưu Thị Kim A, anh Lưu Văn Hoàng H, anh Lưu Văn Hoàng L, Lưu Văn Hoàng L1 tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khai, đăng ký cấp đổi lại Giấy CNQSD đất đối với các thửa đất nói trên theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

2.5. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy CNQSD đất cho Lưu Văn O, bà Trần Thị Mỹ D, chị Lưu Thị Kim A, anh Lưu Văn Hoàng H, anh Lưu Văn Hoàng L, Lưu Văn Hoàng L1 phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.6. Tách việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với ông Bùi Viết H1, giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 bị tuyên vô hiệu để giải quyết bằng một vụ án khác khi các bên liên quan có yêu cầu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn O, ông Nguyễn Văn B, anh Lưu Văn Hoàng H và chị Bùi Thị L4.

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L2 phải bồi thường thiệt hại về tài sản bị hủy hoại cho ông Lưu Văn O là căn nhà cấp IV có diện tích 81,32m^2 xây dựng năm 2010, có giá trị là 185.003.000 đồng;

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L2 phải bồi thường thiệt hại về tài sản bị hủy hoại cho anh Lưu Văn Hoàng H và chị Bùi Thị L4 là căn nhà xây năm 2019, diện tích 65m^2 có giá trị 154.375.000 đồng;

3.3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L2 phải bồi thường thiệt hại về tài sản bị hủy hoại cho ông Nguyễn Văn B là căn nhà diện tích 96,5m^2, xây dựng năm 2010, có giá trị 229.187.500 đồng.

Không xem xét các giải quyết đối với các tài sản bị hủy hoại là vật dụng trong nhà như tủ, giường, xe máy, tủ lạnh, kệ chén bát và một số vật dụng khác do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3.4 Kiến nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy một phần bản án liên quan đến việc giải quyết bồi thường thiệt hại về tài sản theo đơn khởi kiện của ông Lưu Văn O, anh Lưu Văn Hoàng H, ông Nguyễn Văn B, giao hồ sơ cho cơ quan điều tra Công an huyện Đ, tỉnh Bình Phước xem xét xử lý hành vi hủy hoại tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

4. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" và "Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" được quy định tại khoản 7, 8 Điều 114 và các Điều 121, 122 Bộ luật Tố tụng dân sự đảm bảo việc thi hành án theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2020 cho đến khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi Bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2020 hết hiệu lực, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Bình Phước mở phong tỏa số tiền 100.000.000 đồng trong tài khoản số 5602205133709 đứng tên ông Lưu Văn O bị phong tỏa theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 05/2020/QĐ- BPBĐ ngày 20/7/2020.

Hoa lợi, lợi tức thu hoạch được kể từ khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cho thu hoạch, cho bán hoa màu hoặc sản phẩm hàng hóa khác" được quy định tại khoản 9 Điều 114 và Điều 123 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 theo Quyết định số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm thuộc quyền ở hữu của ông Lưu Văn O và các đồng nguyên đơn.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn O về việc đề nghị Tòa án xác định ông Nguyễn Văn Đ1 là người có nghĩa vụ trả số tiền 2.800.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Văn B1 về việc ông Huỳnh Văn B1 yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 ngày 09/7/2020 với lý do ông Huỳnh Văn B1 rút đơn khởi kiện ...";

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/5/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2 kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/5/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B1 kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận các HĐCNQSD đất số 3481, 3482, 3483, 3485, 3487, 3488 được ký ngày 09/7/2020 giữa Huỳnh Văn B1 với Bùi Viết H1 tại VP công chứng H là đúng pháp luật.

Ngày 16/5/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Viết H1 kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn. Công nhận HĐCNQSD đất số 3133, 3134, 3135 được ký giữa Nguyễn Thị Ngọc L2 với Bùi Viết H1 tại VP công chứng H là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Công nhận HĐCNQSD đất số 3481, 3482, 3483, 3485, 3487, 3488 được ký ngày 09/7/2020 giữa Huỳnh Văn B1 với Bùi Viết H1 tại VP công chứng H là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Ngày 18/5/2023, Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ: Tòa án sơ thẩm nhận định việc bà L2 san ủi 03 căn nhà là đủ yếu tố cấu thành tội phạm, lỗi hoàn toàn của bà L2 và buộc bà L2 bồi thường thiệt hại, nhưng không thực hiện thủ tục chuyển hồ sơ vụ việc cho Cơ quan cảnh sát điều tra để giải quyết về mặt hình sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, hình sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự; Tòa án sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bà L2 và buộc bà L2 bồi thường theo yêu cầu của ông O, ông H, ông B là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo hợp đồng vay và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông O, bà D, anh Hoàng Lan liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 tổng số tiền gốc, lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn là 4.911.666.667đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn quy định tại Điều 5 BL TTDS năm 2015, trong khi các đương sự không đóng tạm ứng án phí đối với phần yêu cầu này; nguyên đơn chỉ yêu cầu

công nhận hợp đồng CNQSD đất giấy viết tay được ký giữa bà T1 với ông O Tòa án sơ thẩm giải quyết, công nhận hợp đồng, giao cho ông O, bà D được quyền sử dụng thửa đất là vi phạm về thẩm quyền; Ngoài ra, không có đương sự nào yêu cầu ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Phòng Giao dịch T giao trả lại GCNQSD đất số 0101/QSDĐ/962/QĐ-UB do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Đỗ Thị T1 cho ông Lưu Văn O, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc Ngân hàng trả lại GCNQSD cho ông O là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm Điều 5 BLTTDS 2015; Do đó, kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thành Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá không khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ban hành bản án sơ thẩm không khách quan, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và hộ ông Lưu Văn O vô hiệu là không có cơ sở, cụ thể:

1. Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông O với bà L2 là hoàn toàn tự nguyện, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật và các đồng nguyên đơn không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào chứng minh mình bị ép buộc giao kết hợp đồng thì hoàn toàn có cơ sở khẳng định việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông O với bà L2 là hoàn toàn tự nguyện, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật;

2. Không có cơ sở chứng minh các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông O với bà L2 là giả tạo hoặc vi phạm điều cấm của luật: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tồn tại quan hệ vay mượn chỉ dựa vào lời khai một phía của ông O và các đồng nguyên đơn là thiếu khách quan, không dựa trên các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Bản án sơ thẩm nhận định vi phạm điều cấm pháp luật nhưng không nêu được vi phạm điều cấm nào của Luật.

3. Các thành viên khác trong hộ ông Lưu Văn O biết về việc chuyển nhượng QSDĐ nhưng không phản đối: Các thành viên Hộ gia đình ông O (gồm ông O, bà D, ông Hoàng Lan) đã làm Bản Cam kết hộ gia đình chỉ có 3 thành viên và thống nhất ủy quyền cho ông Lưu Văn O toàn quyền thực hiện chuyển nhượng QSDĐ theo HĐ ủy quyền số 0425 tại VPCC B; Theo tinh thần Án lệ số 04/2016/AL được Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/04/2016 thì mặc dù những thành viên còn lại trong hộ không ký tên trên hợp đồng ủy quyền hoặc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng có căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất; số tiền chuyển nhượng QSDĐ này đã được sử dụng cho mục đích chung của cả hộ gia đình ông O và các thành viên trong hộ biết và phải biết về điều này nhưng không phản đối trong một thời hạn hợp lý nên được xác định là đã đồng ý

với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ.

4. Giá trị chuyển nhượng QSDĐ của các bên không vi phạm bất kì quy định pháp luật nào: Giá trị chuyển nhượng các phần đất giữa bà L2 và hộ ông O là 2.800.000.000 đồng. Đây là giá chuyển nhượng vào năm 2018 và hoàn toàn là sự tự nguyện của các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả thẩm định giá được thực hiện cách mấy năm sau đó về việc xác định giá thị trường năm 2018 là không phù hợp. Từ đó, Tòa sơ thẩm cho rằng các bên chuyển nhượng với giá thấp hơn giá thực tế nhiều lần nên cho rằng đây là giao dịch không phản ánh đúng giá trị thực tế là nhận định chủ quan, không xem xét toàn diện vụ án.

Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L2 và hộ ông O là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 về quyền của người sử dụng đất; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Điều 117, 502 BLDS năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Bản án sơ thẩm cho rằng các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L2 và hộ ông O là vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của Luật là không có cơ sở, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L2.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Viết H1 là ông Lê Thành Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Viết H1. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá không khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ban hành bản án sơ thẩm không khách quan, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Viết H1. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Bùi Viết H1 không phải người thứ ba ngay tình là không có cơ sở, cụ thể:

1. Ông Bùi Viết H1 là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông Lưu Văn O và bà Nguyễn Thị Ngọc L2: Ông Bùi Viết H1 không Bết và không thể biết việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với hộ ông Lưu Văn O nhằm làm tin cho số tiền vay mượn (nếu có). Do đó, trong giao dịch này, ông Bùi Viết H1 là người thứ ba ngay tình.

2. Ông Bùi Viết H1 đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu: ông Bùi Viết H1 là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự và căn cứ Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 thì ông Bùi Viết H1 đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật bảo vệ quyền lợi dù cho giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với hộ ông Lưu Văn O vô hiệu (nếu có). *Vì vậy, dù giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với hộ ông Lưu Văn O vô hiệu thì giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với ông Bùi Viết H1 không bị vô hiệu*. Các đồng nguyên đơn không có quyền đòi lại các thửa đất đã chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lập luận cho rằng ông Bùi Viết H1 không ngay tình khi xác lập giao dịch với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L2 với ông H1 là đánh giá chứng cứ không khách quan, không đúng quy định tại Điều 108 BLTTDS năm 2015, dẫn đến sai lầm nghiêm trọng trong việc nhận định, áp dụng Điều 133 BLDS năm 2015. Vì ông Bùi Viết H1 là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự và đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật bảo vệ quyền lợi dù cho giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với hộ ông Lưu Văn O vô hiệu (nếu có). Vì vậy, dù giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với hộ ông Lưu Văn O vô hiệu thì giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với

ông Bùi Viết H1 không bị vô hiệu. Từ đó, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Bùi Viết H1 với ông Huỳnh Văn B1 cũng hoàn toàn hợp pháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn M: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn B1. Trong vụ án này, ông B1 đã căn cứ vào các thông tin trên GCNQSD dất mà Nhà nước cấp cho ông Bùi Viết H1 để thực hiện giao dịch chuyển nhượng, bên cạnh đó, trước khi thực hiện thủ tục công chứng tại Văn phòng Công chứng thì UBND xã đã cung cấp thông tin địa chính về thửa đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H1, không có tranh chấp, đủ điều kiện giao dịch. Như vậy, ông B1 đã giao dịch chuyển nhượng với ông H1 ngay tình và đúng quy định của pháp luật. Vì vậy giao dịch đó được pháp luật bảo vệ và công nhận kể cả trong trường hợp giao dịch giữa ông O và bà L2 vô hiệu. Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, giao dịch giữa ông H1 và bà L2 cũng không bị vô hiệu do bà L2 đã đăng ký QSD đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và ông H1 căn cứ vào các thông tin đó mà giao dịch một cách ngay tình. Như vậy, đủ cơ sở để cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn B1 và ông Bùi Viết H1 vô hiệu là không có cơ sở pháp lý, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1. Từ những cơ sở nêu trên, đề nghị HĐXX xác định ông B1 không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này và đình chỉ tư cách tham gia tố tụng này của ông B1. Đề nghị hủy Quyết định áp dụng BPKCTT mà Tòa án sơ thẩm đã áp dụng. Ba thành viên trong hộ gia đình của ông O đã lập cam kết trong hộ gia đình chỉ có ba người là đồng sở hữu và sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, nếu có tranh chấp liên quan đến đồng sở hữu, sử dụng khác thì chịu bồi thường và hoàn trả bằng tiền cho các đồng sở hữu. Vì vậy, đề nghị HĐXX bác yêu cầu của những cá nhân khác trong hộ gia đình ông O. Bên cạnh đó, Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Văn phòng công chứng, nội dung tiêu đề ghi rõ là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, bản thân ông O là người biết chữ và ghi dòng chữ "Tôi đã đọc và thích và đồng ý". Do đó không có căn cứ để nói rằng ông O bị lừa dối như ông O trình bày.

- Các đồng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N: Không đồng ý với các kháng cáo của bà L2, ông H1, ông B1 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

1. VKS cho rằng trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án bản án của Tòa án sơ thẩm nhận định việc bà L2 cho ủi sạch 3 căn nhà là hành vi đủ yếu tố cấu thành tội phạm. Trong trường hợp này đáng lẽ ra Tòa án sơ thẩm xét thấy đủ căn cứ thì phải chuyển hồ sơ cho Công an huyện Đ để giải quyết theo quy định nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự, hình sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự: Nhưng Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Đ đã ra Văn bản trả lời số 46/ĐTTH ngày 10/3/2023 trả lời vụ việc trên là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Đ. Như vậy, Tòa án sơ thẩm giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự là đúng quy định. Do đó, nội dung kháng nghị này là không đúng.

2. VKS nhận định căn nhà của anh Lưu Văn Hoàng H xây dựng sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và vào thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn, nhưng Tòa án sơ thẩm lại xác định lỗi

hoàn toàn thuộc về bà L2 và buộc bà L2 bồi thường thiệt hại là chưa phù hợp với quy định: Trong hồ sơ vụ án, tất cả các tài liệu chứng cứ đều thể hiện căn nhà của anh H được xây dựng vào năm 2019 chứ không thể hiện xây dựng vào tháng 6 năm 2019. Do đó, VKS nhận định anh H xây dựng nhà cùng thời điểm Tòa án sơ thẩm nhận đơn giải quyết là không đúng. Mặt khác, việc ông O ký kết hợp đồng thế chấp (nhưng bị bà L2 lừa ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) là anh H không được biết và anh H không xác định được rằng đất đã bị chuyển nhượng nên mới xây nhà trên đất. Vì vậy, anh H không có lỗi. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015 xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông O với bà L2 là vô hiệu do bị lừa dối, xác định người có lỗi là bà L2 và buộc bà L2 bồi thường thiệt hại theo quy định là đúng.

3. Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo hợp đồng vay và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông O bà D, ông L liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 số tiền gốc, lãi trong hạn, quá hạn là 4.911.666.667 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, trong khi các đương sự không đóng tạm ứng án phí đối với phần yêu cầu này: Mặc dù đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông O, bà D, anh L với bà L2, không yêu cầu giải quyết hậu quả. Tuy nhiên sau đó tại các biên bản trình bày ý kiến tại Tòa án sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền đã yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông O, bà D, ông L với bà L2 ngày 07/02/2018 do giả tạo và vi phạm điều cấm của luật nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản; hủy hợp đồng bằng giấy tay, khi tuyên hợp đồng trên vô hiệu thì ông O đồng ý trả lại số tiền 2 tỷ 800 triệu cho bà L2 và lãi suất phát sinh. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tuyên buộc ông O, bà D, ông L phải liên đới nộp tiền án phí sơ thẩm là đúng quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung của Quyết định kháng nghị.

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 và Hội đồng xét xử, 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 hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự bà L2; không chấp nhận kháng cáo của ông H1, ông B1; chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Phước, hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước để chuyển về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Về án phí đề nghị tuyên theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2:

Ngày 07/2/2018, tại VPCC B ông Lưu Văn O và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ký kết 03 Hợp đồng CNQSD đất số 1609, 1610, 1611 quyển số 01/ TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC B chứng thực ngày 07/2/2018 và viết Giấy tay sang nhượng thửa đất có diện tích 12.245m^2 và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 giao cho ông Lưu Văn O số tiền 2.800.000.000 đồng, đều được bà L2 và ông O xác nhận là có thật.

Về nguồn gốc của 03 thửa đất theo các Hợp đồng CNQSD đất số 1609, 1610, 1611 là do hộ gia đình ông O khai phá và nhận chuyển nhượng, được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ gia đình ông O vào các năm 1999, 2003. Hộ gia đình sử dụng đất thời điểm này có vợ chồng ông O và 05 người con. Tuy nhiên, khi ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L2, chỉ có vợ chồng ông O, bà D và anh L ký tên là vi phạm về quyền định đoạt tài sản chung theo quy định tại Điều 212 BLDS 2015; Điều 3 Luật Đất đai 2013 và Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Bên cạnh đó, khi giải quyết tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng này; các quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình ông O. Nhưng các hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 3 thành viên hộ gia đình ông O là vợ chồng ông O bà D và anh L ký tên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với UBND huyện Đ để làm rõ trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà L2; chưa xác định hộ gia đình ông O sử dụng đất thời điểm được cấp giấy, thời điểm chuyển nhượng có những ai; chưa xem xét công sức đóng góp của các thành viên khác trong hộ mà không có tên trong hợp đồng chuyển nhượng để làm rõ các hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm quy định pháp luật về quyền định đoạt tài sản chung hay không là xác định tư cách tham gia tố tụng chưa đúng; thu thập chứng cứ chưa đúng, chưa đầy đủ theo quy định tại các Điều 93, 97 Bộ luật TTDS. Trong khi ý kiến của VPCC H, VPCC B đều xác định việc công chứng các hợp đồng là đúng với trình tự thủ tục pháp luật.

Bên cạnh đó, quá trình giải quyết và tại các phiên tòa, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện hai bên có hợp đồng vay tài sản, vì vậy cấp sơ thẩm nhận định rằng hợp đồng vô hiệu do giả tạo hợp đồng vay là chưa phù hợp với quy định tại Điều 124 BLDS. Các nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh hợp đồng vô hiệu do giả tạo hợp đồng vay nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giải quyết hậu quả bằng việc buộc nguyên đơn trả tiền vay, tiền lãi hợp đồng vay là không có căn cứ và cũng không đúng quy định tại Điều 131 BLDS về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; nguyên đơn cũng chưa tạm ứng án phí về yêu cầu này là vi phạm Điều 5, 146 BLDS.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Viết H1 đối với HĐCN QSD đất giữa ông H1 với bà L2:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Bùi Viết H1 là tuân thủ quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung: Xét thấy, ngày 26/7/2019, Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của các đồng nguyên đơn. Ngày 11/9/2019, Tòa án tống đạt cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 thông báo thụ lý vụ án số 86/TBTLVA ngày 26/7/2019 (BL 615). Ngày 01/10/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 nộp cho Tòa án Bản tự khai đề ngày 29/9/2019 kèm theo các tài liệu chứng cứ theo Biên bản giao nhận tài liệu chứng cứ đề ngày 01/10/2019 (BL291). Ngày 31/10/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đã chuyển nhượng các thửa đất đang có tranh chấp có diện tích là 8.686m^2, 28.912m^2, 4.804m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho ông Bùi Viết H1.

Xét thấy, trước khi ký kết hợp đồng CNQSD đất với ông Bùi Viết H1, ngày 11/9/2019 bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đã biết được các thửa đất nêu trên đang có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện việc ký kết Hợp đồng CNQSD đất với ông Bùi Viết H1. Ông H1 cho rằng mình không Bết đất tranh chấp, nhưng trong trường hợp này pháp luật buộc ông phải biết là đất có tranh chấp hay không trước khi nhận chuyển nhượng. Nên ông H1 cho rằng mình ngay tình trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L2 là không phù hợp các Điều 180 BLDS. Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (đất đang có tranh chấp) nên cần tuyên các Hợp đồng CNQSD đất số 3133, 3134, 3135 được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Bùi Viết H1 đối với các thửa đất đang có tranh chấp có diện tích là 8.686m^2, 28.912m^2, 4.804m^2 do VPCC H chứng thực ngày 31/10/2019 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự là phù hợp. Kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng CNQSD đất được ký giữa giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 là có hiệu lực:

[3.1] Về hình thức: hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 là tuân thủ quy định của pháp luật.

*[3.2] Về nội dung: K*hi ký kết hợp đồng CNQSD đất ngày 09/7/2020, Tòa án đã thụ lý vụ án để giải quyết tranh chấp giữa các đồng nguyên đơn với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2; ông Huỳnh Văn B1 không tìm hiểu, xác minh hiện trạng cũng như người chủ sử dụng đất dẫn đến nhận chuyển nhượng đất đang tranh chấp. Do đó, ông cho rằng ông ngay tình trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H1 là không có căn cứ; các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 nêu trên vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (đất đang có tranh chấp) nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các Hợp đồng CNQSD đất số Hợp đồng 3482, 3481, 3483, 3487, 3488 và 3485 đối với các thửa đất đang có tranh chấp nêu trên do VPCC H chứng thực ngày 09/7/2020 được ký giữa ông Bùi Viết H1 và ông Huỳnh Văn B1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự là phù hợp.

[4] Xét kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Phước:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Toà án nhân dân huyện Đ đã có văn bản số 20 ngày 28/02/2022 đề nghị Cơ quan CSĐT Công an huyện Đ xem xét xử lý hành

vi hủy hoại tài sản có dấu hiệu tội phạm hình sự của bà Nguyễn Thị Ngọc L2 khi cho người ủi sập 03 căn nhà của: ông Lưu Văn O trị giá 185.003.000 đồng, Nguyễn Văn B trị giá 229.187.500 đồng, anh Lưu Văn Hoàng H trị giá 154.375.000 đồng trên phần đất tranh chấp. Ông Lưu Văn O có đơn tố cáo ông Nguyễn Văn Đ1 về hành vi Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản, liên quan đến việc ông Đ1 mượn các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông O thế chấp vay vốn tại ngân hàng; ông Nguyễn Văn B, anh Lưu Văn Hoàng H có đơn yêu cầu khởi tố vụ án về hành vi hủy hoại tài sản của bà L2 [Bl 101-103]. Ngày 10/3/2022, Cơ quan CSĐT Công an huyện Đ có văn bản số 46/ĐTTH trả lời Tòa án nhân dân huyện Đ xác định sau khi kiểm tra, xác minh xác định vụ việc là tranh chấp dân sự không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan CSĐT Công an huyện Đ mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Cơ quan CSĐT công an huyện Đ đã có công văn trả lời cho ông H, ông O, ông B biết. Hồ sơ vụ án chưa có quyết định về việc không khởi tố vụ án của CQCSĐT CA huyện Đ, mà chỉ có biên bản làm việc với phía nguyên đơn về việc không khởi tố vụ án là chưa đảm bảo quy định tại các Điều 151, 157, 158 BLTTHS. Tuy nhiên, trước đó Tòa ấn đã có Công văn đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra xem xét xử lý hành vi hủy hoại tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc L2. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ đã có công văn trả lời về việc không khởi tố vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát cũng không đề cập đến vấn đề xử lý hành vi của bà L2. Do đó, HĐXX cấp sơ thẩm giải quyết theo trình tự tố tụng dân sự là phù hợp. Việc không xem xét khởi tố vụ án hình sự là thuộc thẩm quyền của cơ quan Cảnh sát điều tra và Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước về phần này là không có cơ sở nên không được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

Do không có chứng cứ chứng minh hợp đồng vô hiệu do giả tạo hợp đồng vay nên việc cấp sơ thẩm tuyên giải quyết hậu quả bằng việc buộc nguyên đơn trả tiền vay, tiền lãi hợp đồng vay 4.911.666.667 đồng (bốn tỷ chín trăm mười một triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) là vượt quá phạm vi khởi kiện quy định tại Điều 5; không đủ căn cứ và vi phạm pháp luật nghiêm trọng về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu tại Điều 131 BLDS; nguyên đơn cũng chưa thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tạm ứng án phí về yêu cầu này là vi phạm Điều 5, 146 BLDS.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận Hợp đồng CNQSD đất viết tay được ký giữa bà Đỗ Thị T1 và ông Lưu Văn O ngày 03/9/2001 đối với phần đất diện tích 12.245m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu của nguyên đơn về buộc Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Phòng Giao dịch T giao trả Giấy CNQSD đất số 0101/QSDĐ/962/QĐ-UB do UBND huyện Đồng Phủ cấp cho hộ bà Đỗ Thị T1 ngày 30/12/1999, nhưng bản án nhận định và buộc NN&PTNT Việt Nam Phòng Giao dịch T giao trả Giấy CNQSD cho ông Lưu Văn O khi chưa thụ lý, đương sự chưa thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tạm ứng án phí; ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Phòng Giao dịch T không xâm phạm đến quyền lợi của ông O và Tòa sơ thẩm cũng không buộc đương sự nộp án phí về phần này là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm các Điều 5, 146, 147 BLDS, ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Nhà nước và việc thi hành bản án.

Ngoài ra, đương sự yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 07/02/2018 giữa ông O và bà L2 đối với diện tích 12.245m^2 đứng tên hộ bà Đỗ Thị T1, nhưng bản án sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết là giải quyết vụ án chưa triệt để.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng khi thụ lý giải quyết vụ án ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nhà nước, việc thi hành bản án. Những vi phạm này không thể khắc phục ở cấp phúc thẩm. Do đó Quyết định kháng nghị của VT VKSND tỉnh Bình Phước về hủy bản án là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Viết H1, ông Huỳnh Văn B1; chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước, Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp một phần với quan điểm của HĐXX nên được chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Được xem xét giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà L2, ông H1, ông B1 được chấp nhận nên bà L2, ông H1, ông B1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Viết H1.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B1.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước;

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Giao toàn bộ hồ sơ cho TAND huyện Đ thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Được xem xét, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc L2 không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ hoàn trả cho bà L2 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0019452 ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Bùi Viết H1 không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ hoàn trả cho ông H1 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0019451 ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Huỳnh Văn B1 không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ hoàn trả cho ông B1 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0019352 ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Bùi Văn Bình