

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 81/2020/DS-PT

Ngày: 27-5-2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

**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: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 75/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 100/2020/QĐXX-PT ngày 28/4/2020, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Điều Ph, sinh năm 1966 (có mặt)

Bà Thị B, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: thôn 5, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước

***Bị đơn:** Ông Điều KQ, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Bà Đình Thị Y, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Trần Văn D, sinh năm 1972.
(có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

- Ông Trần Tuấn A, sinh năm 1967 (vắng mặt)

- Anh Trần Trọng Nh, sinh năm 1995 (vắng mặt)

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

- Anh Lê Văn Ng, sinh năm 1984 (vắng mặt)

- Chị Lý Thị Th, sinh năm 1986 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước
- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1971 (vắng mặt)
- Bà Võ Thị Ph, sinh năm 1979 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: thôn 3, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước
- Văn phòng công chứng B, huyện B, tỉnh Bình Phước
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thừa B; chức vụ: chuyên viên Văn phòng công chứng B (vắng mặt)
- Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Quý Ch; chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (có mặt)
**Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Điều Ph, bà Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Điều Ph và bà Thị B thống nhất trình bày:*

Vào khoảng tháng 8/2016 do có nhu cầu cần tiền để mua phân bón trang trải cuộc sống và trả tiền Ngân hàng nên vợ chồng ông bà hỏi nhờ bà Y đi vay tiền Ngân hàng dùm. Khoảng tháng 9/2016 thì bà Y giới thiệu cho vợ chồng ông bà vay số tiền 150.000.000 đồng ở Ngân hàng Đ và có thể chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00123 ngày 02/8/2010 thửa đất số 01 diện tích đất 11408m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00153 cấp ngày 04/10/2010 đối với thửa đất số 01 diện tích 15295m² tọa lạc tại thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Lý do vợ chồng ông bà không tự đi vay mà nhờ bà Y hỏi vay là vì Ngân Hàng ở Đồng X ông bà không quen ai, còn ở Ngân Hàng ở huyện B thì vợ chồng ông đang thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Bom B vay số tiền 60.000.000 đồng, hiện nay số tiền này chưa trả. Đến tháng 10/2016 thì bà Y nói là rút sổ ở Ngân hàng Đ để vay ở Ngân hàng Bù Đăng cho gần và bà Y hứa cho vay 150.000.000 đồng để rút sổ. Bà Y đã đưa cho vợ chồng ông vay số tiền 150.000.000 đồng để rút sổ ở Đồng X. Trong tháng 10/2016 thì vợ chồng ông, bà Y, K'Tuyển đến Ngân hàng ở Đồng X để trả tiền. Ông Ph là người nhận tiền từ bà Y và trực tiếp trả cho Ngân hàng và nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Ngoài ra không còn ai khác (ông không nhớ chính xác ngày). Khi về đến nhà bà Y thì vợ chồng ông đưa 02 sổ đỏ trên cho bà Y, lý do đưa sổ cho bà Y là vì bà Y yêu cầu vợ chồng ông đưa để làm tin vay số tiền 150.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận tháng 4/2017 sẽ trả số tiền trên cho bà Y. Lúc đó có vợ chồng ông, bà Y và K'Tuyển (là con trai bà Y), ngoài ra không còn ai khác. Khoảng 01 tuần sau đó cụ thể vào ngày 18/10/2016 bà Y có điện thoại vợ chồng ông lên nhà bà Y và bà Y dẫn ra Văn phòng công chứng huyện Bù Đ ký thủ tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền và vợ chồng ông cũng không hỏi gì vì tin tưởng bà Y. Sau đó thì vợ chồng ông, bà Y, ông K'Quang đến Văn phòng công chứng ký. Tại Văn phòng công chứng B người làm việc trong phòng công chứng có đọc nội dung hợp đồng cho vợ chồng ông nghe nhưng do mưa to ông không nghe rõ nội dung trong hợp đồng.

Chữ ký trong hợp đồng sang nhượng ngày 18/10/2016 và ngày 25/10/2016 là do ông ký và vợ ông điểm chỉ. Nhưng thực chất vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng 01 lần. Lúc đó không có người làm chứng. Ông có đi chỉ 02 thửa đất trên cho bà Y nhưng không chỉ ranh đất. Vì bà Y yêu cầu để bà Y xem điều cả phê tốt không thì bà mới cho vay tiền. Lúc đi chỉ đất chỉ có ông và bà Y, ngoài ra không còn ai khác. Thời gian chỉ đất khoảng tháng 9/2016 (trước khi cho vay tiền). Sau ngày công chứng tại Văn phòng công chứng B (không nhớ ngày cụ thể) thì khi vợ chồng ông lên trả tiền lãi cho bà Y thì bà Y có đưa cho vợ chồng ông 03 tờ giấy và ông có ký tên, vợ ông bà B điểm chỉ. Nhưng nội dung 03 tờ giấy đó ông không biết, ông có yêu cầu bà Y đọc nhưng bà Y không đọc và bà Y đều giữ ông không giữ bản nào. Lý do ông ký vì bà Y yêu cầu vợ chồng ông ký và vợ chồng ông nghĩ là biên nhận trả tiền cho bà Y nên mới ký. Vợ chồng ông đã trả cho bà Y 48.000.000 đồng (trong đó 20.000.000 đồng tiền gốc và 28.000.000 đồng tiền lãi). Lúc ký giấy và làm biên nhận trả tiền chỉ có vợ chồng ông bà, bà Y và con trai bà Y là Điều K Tuyển, ngoài ra không còn ai khác. Hiện nay vợ chồng ông bà còn nợ bà Y 130.000.000 đồng. Vợ chồng Ông Ph, bà B không sang nhượng 02 thửa đất trên cho bà Y, ông KQ và ông Tuấn Anh mà chỉ thế chấp sổ đỏ để làm tin vay tiền. Vợ chồng ông không biết chữ nên bà Y đã lừa dối vợ chồng ông ký hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/10/2016 và ngày 25/10/2016 đối với 02 thửa đất diện tích 11408m² và thửa đất diện tích 15295m² đều tọa lạc tại thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/10/2016 và ngày 25/10/2016 Ông Ph chỉ biết nói về tên còn bà B không biết nói tiếng Kinh và không biết chữ nhưng tại Văn phòng công chứng B không có người chứng kiến, không có người phiên dịch. Mặt khác, vợ chồng ông không nhận thức được văn bản ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết những vấn đề sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2016 giữa vợ chồng Ông Ph, bà B và bà Đinh Thị Y, ông Trần Tuấn A. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2016 giữa vợ chồng Ông Ph, bà B và bà Đinh Thị Y, ông Điều KQ.

Quá trình giải quyết vụ án, Ông Ph, bà B mới biết bà Y đã sang nhượng đối với 02 thửa đất diện tích 11408m² cho ông Lê Văn Ng, bà Lý Thị Th và thửa đất diện tích 15295m² đã sang nhượng cho ông Phạm Văn H, bà Võ Thị Ph. Vì vậy, ngày 12/10/2017 Ông Ph, bà B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0512 ngày 27/02/2017 giữa bà Đinh Thị Y với ông Phạm Văn H, bà Võ Thị Ph; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0741 ngày 14/3/2017 giữa bà Đinh Thị Y, ông Điều KQ với ông Lê Văn Ng.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Điều KQ, bà Đinh Thị Y là ông Trần Văn D trình bày:*

Vợ chồng ông Điều K'Quang, bà Đinh Thị Y không cho ông Điều Ph, bà Thị B vay tiền. Trong năm 2016 vợ chồng Ông Ph, bà B có sang nhượng diện

tích đất cho ông KQ, bà Y và ông Trần Tuấn A, cụ thể:

- Vào ngày 18/10/2016 bà Y và ông Trần Tuấn A có nhận sang nhượng diện tích đất 15295m² của vợ chồng ông Điều Ph, bà Thị B, hai bên có đến Văn phòng công chứng huyện Bù Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng thực theo quy định pháp luật. Khi chứng thực hợp đồng sang nhượng đất có vợ chồng Ông Ph, bà B; ông Tuấn Anh và bà Y. Ngoài ra không còn ai khác. Diện tích đất nhận sang nhượng 15295m² trên đất trồng điều xen cà phê, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Với số tiền 500.000.000 đồng, khi nhận sang nhượng hai bên có đi chỉ ranh đất. Vợ chồng Ông Ph, bà B dẫn bà Y đi chỉ ranh đất. Lý do trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2016 ghi số tiền sang nhượng 170.000.000 đồng là vì để giảm tiền nộp thuế. Do hai bên thỏa thuận ghi giá. Thực tế giá sang nhượng là 500.000.000 đồng theo như nội dung giấy biên nhận tiền ngày 18/10/2016 và bà Y đã trả đủ số tiền nhận sang nhượng đất 500.000.000 đồng cho vợ chồng Ông Ph, bà B. Đối với hợp đồng sang nhượng ghi tên ông Trần Tuấn A là vì ông Anh đưa tiền cho bà Y cùng mua, việc thỏa thuận nội dung sang nhượng đất là do bà Y. Đến ngày 26/02/2017 thì ông Tuấn Anh ủy quyền cho bà Y sang nhượng lại diện tích đất 15295m² cho vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Võ Thị Ph số tiền 600.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy đặt cọc tiền 100.000.000 đồng vào ngày 26/02/2017, số tiền 500.000.000 đồng hẹn đến ngày 27/02/2017 trả đủ. Đến ngày 27/02/2017 thì hai bên đến Văn phòng công chứng huyện Bù Đ công chứng theo quy định và ông H bà Ph đã thanh toán đủ số tiền 500.000.000 đồng cho bà Y. Tuy nhiên trong hợp đồng sang nhượng ghi giá sang nhượng là 170.000.000 đồng là vì hai bên thống nhất ghi để giảm thuế. Ông H, bà Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Lý do trong giấy đặt cọc ngày 26/02/2017 ghi nội dung *“bà Y sang nhượng 02 thửa đất là diện tích đất 14.000m² và diện tích đất 7.500m² cho ông H bà Ph”* là vì khi viết giấy đặt cọc ông H đồng ý nhận sang nhượng 02 thửa đất trên. Nhưng sau đó ông H thay đổi không nhận sang nhượng diện tích đất 7.500m² mà chỉ nhận sang nhượng diện tích đất 14.000m² với giá 600.000.000đồng. Còn phần diện tích đất 7.500m² sau này sang nhượng lại cho anh Lê Văn Ng. Trong giấy đặt cọc ngày 26/02/2017 có nội dung *“Hiện tại trên 02 thửa đất trên có bán điều bông hết mùa điều năm 2017. Hết hai vụ điều 2017 nên mua điều bông phải bàn giao”* có nghĩa là khi sang đất của Ông Ph, bà Y thì bà Y và Ông Ph, bà B có thỏa thuận vụ điều năm 2017 Ông Ph thu nhưng chỉ thỏa thuận miệng không làm văn bản gì nên khi bà Y sang nhượng đất cho ông H thì cũng thỏa thuận nội dung này. Khi sang nhượng diện tích 15295m² cho vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Võ Thị Ph con bà Y là Điều K'T trực tiếp đi chỉ ranh đất. Lý do có sự chênh lệch về diện tích đất từ 15295m² thành 14285m² là vì: Sau khi bà Y nhận sang nhượng đất của Ông Ph, bà B thì bà Y yêu cầu Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền đo đạc lại diện tích đất trên, kết quả diện tích còn 14285m².

- Vào ngày 25/10/2016 bà Y và ông Điều KQ tiếp tục nhận sang nhượng diện tích đất 11408m² của vợ chồng ông Điều Ph, bà Thị B, hai bên có đến Văn

phòng công chứng huyện Bù Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng thực theo quy định pháp luật. Khi chứng thực hợp đồng sang nhượng đất có vợ chồng Ông Ph, bà B; vợ chồng ông Điều K'Quang và bà Y, ngoài ra không còn ai khác. Diện tích đất nhận sang nhượng 11408m² trên đất trồng điều xen cà phê, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Điều Ph, bà Thị B, tọa lạc tại thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Giá sang nhượng số tiền 300.000.000 đồng, khi nhận sang nhượng hai bên có đi chỉ ranh đất, Ông Ph bà B là người đi chỉ ranh cho bà Y. Việc chỉ ranh trước khi ký hợp đồng sang nhượng (cụ thể ngày không nhớ). Lý do trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2016 ghi số tiền sang nhượng 80.000.000 đồng là vì để giảm tiền nộp thuế. Do hai bên thỏa thuận ghi giá. Thực tế giá sang nhượng là 300.000.000 đồng theo như nội dung giấy biên nhận tiền ngày 25/10/2016 và bà Y đã trả đủ số tiền nhận sang nhượng đất 300.000.000 đồng cho vợ chồng Ông Ph, bà B tại nhà bà Y. Đến ngày 04/3/2017 thì bà Y ông K'Quang cùng sang nhượng lại diện tích đất 11408m² cho vợ chồng anh Lê Văn Ng chị Lý Thị Th số tiền 370.000.000 đồng. Hai bên có đến Văn phòng công chứng B ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017 theo quy định pháp luật. Hai bên có làm giấy đặt cọc tiền 300.000.000 đồng vào ngày 14/3/2017, số tiền 70.000.000 đồng hẹn đến ngày 30/4/2017 trả đủ. Và hiện nay anh Ngọc đã thanh toán xong số tiền trên. Anh Lê Văn Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Lý do có sự chênh lệch về diện tích đất từ 11408m² thành 7439,8m² là vì: Sau khi bà Y nhận sang nhượng đất của Ông Ph bà B thì bà Y yêu cầu Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền đo đạc lại diện tích đất trên, kết quả diện tích còn 7439,8m².

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng ngày 18/10/2016 giữa nguyên đơn và bà Y, ông Trần Tuấn A; hủy hợp đồng sang nhượng ngày 25/10/2016 giữa nguyên đơn và ông Quang, bà Y; Yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 14/3/2017 giữa bà Y ông KQ và ông Lê Văn Ng, yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 27/02/2017 giữa bà Y và ông Phạm Văn H bà Võ Thị Ph, bị đơn không đồng ý. Lý do việc sang nhượng đất là do vợ chồng Ông Ph, bà B hoàn toàn tự nguyện. Ông Ph, bà B đã nhận đủ tiền sang nhượng, còn bà Y đã nhận đất. Ông Ph, bà B cho rằng không biết chữ là không đúng vì tại biên bản lấy lời khai của cơ quan điều tra công an huyện Bù Đăng Ông Ph, bà B khai biết, hiểu và nói được Tiếng Việt. Mặt khác, tại Văn phòng công chứng B trước khi ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhân viên văn phòng công chứng đã đọc lại nội dung hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tuấn A trình bày:* Do có quen biết nên ông Anh có cho bà Đinh Thị Y vay số tiền 200.000.000 đồng để mua đất của ông Điều Ph. Do không tin tưởng bà Y nên ông yêu cầu bà Y ghi tên chung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng để đồng sở hữu. Còn việc sang nhượng diện tích đất có bà Y, ông và con ông Trần Trọng nhân là đúng. Tuy nhiên diện tích đất ở đâu ông không biết. Hiện nay bà Y đã trả đủ số tiền

của ông nên ông không yêu cầu gì đối với bà Y. Đối với anh Trần Trọng Nhân con ông có chung hộ khẩu với ông nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng thực tế nội dung sang nhượng nhân không biết gì.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Ng và bà Lý Thị Th thống nhất trình bày:* Vào khoảng tháng 2/2017 thông qua sự giới thiệu và chỉ dẫn của anh Điều K' Tiến (con bà Y) nên biết bà Đinh Thị Y, ông Điều K' Quang có sang nhượng đất. Ngày 14/3/2017 ông Ng, bà Th nhận sang nhượng đất diện tích đất 7439,8m² của bà Y, ông KQ số tiền 370.000.000 đồng. Đất có tứ ranh: Một mặt giáp cao su nông trường, một mặt giáp lòng hồ thủy điện, một mặt giáp ông Thế, một mặt giáp ông Quảng, trên đất trồng điều xen cà phê. Vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho bà Y ông KQ, hai bên có làm giấy nhận tiền ngày 14/3/2017. Vợ chồng ông và vợ chồng bà Y ông KQ đã đến Văn phòng công chứng B làm thủ tục sang nhượng theo quy định thông qua hợp đồng công chứng số 0741 ngày 14/3/2017. Tuy nhiên để giảm thuế bà Y yêu cầu ghi tiền sang nhượng thấp hơn giá thực tế nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017 ghi giá 50.000.000 đồng. Đến ngày 20/3/2017 vợ chồng ông được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận sang nhượng đất ông không biết đất có tranh chấp, bà Y không nói đất tranh chấp. Vợ chồng ông chỉ đi coi ranh đất chứ không có việc bàn giao đất. Đến khoảng tháng 5/2017 khi ông Ng vào vườn canh tác thì mới biết Ông Ph đang tranh chấp bà Y. Hiện nay vợ chồng ông Ng, bà Th đang canh tác, quản lý đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017 giữa vợ chồng bà Y và vợ chồng ông, ông Ng bà Th không đồng ý vì vợ chồng ông nhận sang nhượng hợp pháp và đã trả đủ tiền cho bà Y. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, ông sẽ khởi kiện bà Y, ông KQ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại trong vụ án khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Võ Thị Ph thống nhất trình bày:*

Vào ngày 26/02/2017 ông H bà Ph có nhận sang nhượng đất diện tích đất 14285m² của bà Đinh Thị Y, ông Trần Tuấn A số tiền 600.000.000 đồng, trên đất trồng điều xen cà phê. Khi nhận sang nhượng đất, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đinh Thị Y. Vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho bà Y số tiền 600.000.000 đồng, hai bên có làm giấy nhận tiền ngày 26/02/2017. Vợ chồng ông và bà Y đã đến Văn phòng công chứng B làm thủ tục sang nhượng theo quy định thông qua hợp đồng công chứng số 0512 ngày 27/02/2017. Tuy nhiên để giảm thuế bà Y yêu cầu ghi tiền sang nhượng thấp hơn giá thực tế nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017 ghi giá 170.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng ông được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận sang nhượng đất ông không biết đất có tranh chấp, bà Y không nói đất tranh chấp. Khi ông H vào vườn canh tác thì mới biết Ông Ph đang tranh chấp với bà Y. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017 giữa

bà Y và vợ chồng ông, ông H, bà Phước không đồng ý vì vợ chồng ông nhận sang nhượng hợp pháp và đã trả đủ tiền cho bà Y. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, ông sẽ khởi kiện bà Y tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại trong vụ án khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B- người đại diện hợp pháp ông Lê Thừa B trình bày:*

Vào ngày 18/10/2016 ông B có nhận tư vấn và soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Điều Ph, bà Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Y, ông Trần Tuấn A đối với diện tích đất 15295m² tại thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi tiếp nhận hợp đồng, ông B có hỏi Ông Ph bà B có biết đọc, biết viết không thì Ông Ph trả lời là biết đọc biết viết. Còn bà B trả lời là không biết đọc, không biết viết chỉ lăn tay. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B đưa cho Ông Ph 01 bản xem lại, 02 bản cho bên nhận chuyển nhượng đọc lại. Sau khi 02 bên cùng đồng ý bản dự thảo hợp đồng, ông B chuyển toàn bộ hồ sơ qua cho ông Nguyễn Văn H (Công chứng viên), công chứng viên đã giải thích lại hợp đồng, hỏi rõ Ông Ph có phải chuyển nhượng đất hay không thì Ông Ph trả lời là có đồng ý bán đất. Sau đó, Công chứng viên tiến hành cho ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Khi ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có người làm chứng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 47 Luật công chứng 2014 thì trường hợp người yêu cầu Công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được thì mới yêu cầu người làm chứng. Do bên chuyển nhượng đọc được, nghe được, điểm chỉ được nên Văn phòng không yêu cầu người làm chứng. Trước khi chứng thực Văn phòng công chứng không tiến hành xác minh tài sản vì đương sự không yêu cầu.

Vào ngày 25/10/2016 vợ chồng ông Điều Ph, bà Thị B cùng bà Đinh Thị Y và ông Điều KQ tiếp tục đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11408m² tại thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông B là người nhận tư vấn và soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Điều Ph bà Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Y, ông Điều KQ. Hai bên đều có mặt đầy đủ, khi tiếp nhận và tư vấn hợp đồng, trước khi chứng thực Văn phòng công chứng được thực hiện như ngày 18/10/2016.

Ý kiến của Văn phòng công chứng về yêu cầu khởi kiện của nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3290 ngày 18/10/2016 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3392 ngày 25/10/2016, Văn phòng công chứng không đồng ý vì khi chứng thực 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh bình phước trình bày:*

Ngày 04/10/2010 UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00153 cho ông Điều Ph, bà Thị B thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 với diện tích 15295m² (theo số liệu đo đạc độc lập). Đất tọa lạc thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ngày 18/10/2016 Ông Ph bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Y và đồng sử dụng là hộ ông Trần Tuấn A theo hợp đồng số 3290 và đã được Văn phòng công chứng B công chứng. Sau đó, bà Đinh Thị Y thực hiện thủ tục cấp đổi sổ theo số liệu đo đạc chính quy đồng thời với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Hợp đồng công chứng số 3290 ngày 18/10/2016, biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 14/11/2016 của UBND xã Minh H, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tiến hành lập hồ sơ chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài Nguyên Môi Trường ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/01/2017 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02757 cho bà Y với diện tích 14285m² giảm 1010m² so với giấy chứng nhận đã cấp. Nguyên nhân giảm diện tích do: Giấy chứng nhận đã cấp cho Ông Ph bà B được thực hiện bằng phương pháp đo đạc độc lập thủ công theo hiện trạng sử dụng do chủ sử dụng đất chỉ ranh đất. Tại thời điểm này, ranh giới vùng ngập lòng hồ của Hồ Thác Mơ không có cọc mốc ở thực địa nên đã đo đạc cấp giấy chứng nhận theo hiện trạng sử dụng. Đến năm 2011, thực hiện đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy xã M đã xác định phần diện tích vùng ngập lòng hồ của Hồ Thác Mơ. Do đó, khi bà Đinh Thị Y thực hiện cấp đổi theo số liệu chính quy thì bản đồ địa chính đã trừ phần diện tích vùng ngập nên dẫn đến diện tích giảm. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0512 ngày 27/02/2017 của Văn phòng công chứng B, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng tiến hành lập hồ sơ chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở tài nguyên môi trường ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/4/2017 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phạm Văn H và bà Võ Thị Ph. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H bà Võ Thị Ph là đúng theo quy định pháp luật.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điều KQ bà Đinh Thị Y: Ngày 02/8/2010, Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00123 cho Ông Ph, bà B thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 với diện tích 11408m² (theo số liệu đo đạc độc lập) tọa lạc tại thôn 8, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ngày 25/10/2016, Ông Ph bà B chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Y ông Điều KQ theo hợp đồng số 3392, đã được Văn phòng công chứng B công chứng. Sau đó, ông Điều KQ bà Đinh Thị Y thực hiện thủ tục cấp đổi sổ theo số liệu đo đạc chính quy. Căn cứ vào hợp đồng công chứng số 3392 ngày 25/10/2016, biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 14/11/2016 của UBND xã Minh H, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tiến hành lập hồ sơ chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở tài nguyên môi trường ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/3/2017 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02791 cho ông KQ bà Y với diện tích 7439,8m² giảm 3698,2m² so với giấy

chứng nhận đã cấp. Nguyên nhândiện tích giảm so với giấy chứng nhận được cấp như nội dung trên. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điều KQ bà Đinh Thị Y là đúng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhândân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều Ph bà Thị B. Về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3290 ngày 18/10/2016 giữa vợ chồng Ông Ph bà B và bà Đinh Thị Y, ông Trần Tuấn A; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3392 ngày 25/10/2016 giữa vợ chồng Ông Ph bà B và bà Đinh Thị Y ông Điều KQ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0512 ngày 27/02/2017 giữa bà Đinh Thị Y với ông Phạm Văn H bà Võ Thị Ph; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0741 ngày 14/3/2017 giữa bà Đinh Thị Y ông Điều KQ với ông Lê Văn Ng.

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

Ngày nguyên đơn ông Điều Ph, bà Thị B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhândân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhândân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhândân huyện B, tỉnh Bình Phước

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa những người được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nhưng đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ

án và xét việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3290 ngày 18/10/2016 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3392 ngày 25/10/2016, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3290 ngày 18/10/2016 và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3392 ngày 25/10/2016: Cả 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 Điều 47 luật công chứng quy định “*Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng*”. Như vậy, ông Điều Ph, bà Thị B không biết chữ và không đọc được nên khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có người làm chứng. Nhưng khi Văn phòng công chứng huyện Bù Đăng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2016 và ngày 25/10/2016 không có người làm chứng là không đúng với Luật công chứng. Nội dung này đã được Cơ quan điều tra kết luận tại báo cáo kết thúc điều tra số 70 ngày 27/7/2017. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2016 và ngày 25/10/2016 của Văn phòng công chứng B đã vi phạm về mặt hình thức.

[3.2] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2016: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3290 ngày 18/10/2016 giữa bà Đinh Thị Y, ông Trần Tuấn A và vợ chồng ông Điều Ph, bà Thị B; Căn cứ vào giấy biên nhận tiền ngày 18/10/2016 có cơ sở xác định vợ chồng Ông Ph, bà B có sang nhượng diện tích đất 15295m² trên đất trồng điều xen cà phê, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Trần Tuấn A, bà Đinh Thị Y, hai bên có đến Văn phòng công chứng huyện Bù Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng thực theo quy định pháp luật và bà Y, ông Anh đã được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2016: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3392 ngày 25/10/2016 giữa bà Đinh Thị Y, ông Điều KQ và vợ chồng ông Điều Ph, bà Thị B; Căn cứ vào giấy biên nhận tiền ngày 25/10/2016 có cơ sở xác định vợ chồng Ông Ph, bà B có sang nhượng diện tích đất 11408m² trên đất trồng điều xen cà phê, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Điều Ph, bà Thị B. Hai bên có đến Văn phòng công chứng huyện Bù Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng thực theo quy định pháp luật và bà Y, ông KQ đã được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng Ông Ph, bà B dẫn bà Y đi chỉ ranh đất.

[3.4] *Về giá chuyển nhượng của hợp đồng:* Hợp đồng chuyển nhượng số 3290 ngày 18/10/2016 giữa bà Đinh Thị Y, ông Trần Tuấn A và vợ chồng ông Điều Ph, bà Thị B thể hiện giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, nhưng thực tế giá sang nhượng là 500.000.000 đồng theo như nội dung giấy biên nhận tiền ngày 18/10/2016 và bà Y đã trả đủ số tiền nhận sang nhượng đất 500.000.000 đồng cho vợ chồng Ông Ph, bà B. Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3392 ngày 25/10/2016 giữa bà Đinh Thị Y, ông Điều KQ và vợ chồng ông Điều Ph, bà Thị B thể hiện giá sang nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 80.000.000 đồng nhưng thực tế giá sang nhượng là 300.000.000 đồng theo như nội dung giấy biên nhận tiền ngày 25/10/2016 và bà Y đã trả đủ số tiền nhận sang nhượng đất 300.000.000 đồng cho vợ chồng Ông Ph, bà B.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại Điều 385 của Bộ luật dân sự 2015 “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự” và Điều 398 Bộ luật dân sự 2015 “2. Hợp đồng ***có thể*** có các nội dung sau đây: ... c) Giá, phương thức thanh toán...”. 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 là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất: “1. Giá chuyển nhượng: a)... 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...”. Như vậy, theo quy định của Bộ luật dân sự thì việc ghi 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 theo Điều 117 Bộ luật dân sự. Vì vậy, đây không phải là căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu.

[3.5] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ông Ph, bà B cho rằng vợ chồng ông không sang nhượng đất như nội dung của 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/10/2016 và ngày 25/10/2016 cho bà Y, mà do vợ chồng ông có vay vợ chồng bà Y ông KQ số tiền 150.000.000 đồng. Do tin tưởng bà Y nên vợ chồng ông đã đến Văn phòng công chứng B theo yêu cầu của bà Y để làm hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông cho rằng bà Y đã lừa dối vợ chồng ông ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký vào 2 tờ giấy biên nhận tiền ngày 18/10/2016, ngày 25/10/2016 nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền. Tuy nhiên nguyên đơn Ông Ph, bà B không có tài liệu chứng cứ thể hiện về việc ông KQ bà Y cho vay 150.000.000 đồng và Ông Ph bà B cũng không có tài liệu chứng cứ thể hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên xuất phát từ hợp đồng vay tiền thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do bà Y lừa dối vợ chồng ông. Theo

lời khai của Ông Ph trước khi Văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng thì nhân viên Văn phòng công chứng có đọc lại nội dung của hợp đồng cho các bên nghe (bút lục 364). Như vậy, nguyên đơn cho rằng bà Y lừa dối ông bà để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, về chủ thể khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2016 và ngày 25/10/2016 nguyên đơn ông Điều Ph, bà Thị B có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Việc Ông Ph, bà B không biết chữ không được xem là hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định tại Điều 23 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngoài ra, tại cơ quan điều tra Công an huyện Bù Đăng (bút lục số 41) nguyên đơn Ông Ph biết Tiếng Việt, nghe, hiểu và giao tiếp Tiếng Việt được. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn Tòa án yêu cầu người phiên dịch để đảm bảo quyền lợi của đương sự. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị thay đổi người phiên dịch. Mặt khác, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng không cần thiết có người phiên dịch vì vẫn có thể giao tiếp với nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải cử người phiên dịch vẫn đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Từ những phân tích như trên, thấy rằng yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn ông Điều Ph, bà Thị B phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Điều Ph, bà Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ vào khoản 6 Điều 13, Điều 188, 189 của Luật đất đai 2013; Căn cứ vào Điều 47 Luật Công chứng năm 2014;

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều Ph và bà Thị B về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3290 ngày 18/10/2016 giữa vợ chồng Ông Ph, bà B và bà Đinh Thị Y, ông Trần Tuấn A; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3392 ngày 25/10/2016 giữa vợ chồng Ông Ph bà B và bà Đinh Thị Y ông Điều KQ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0512 ngày 27/02/2017 giữa bà Đinh Thị Y với ông Phạm Văn H bà Võ Thị Ph; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0741 ngày 14/3/2017 giữa bà Đinh Thị Y, ông Điều KQ với ông Lê Văn Ng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Điều Ph, bà Thị B phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền số 0021165 ngày 14/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Điều Ph, bà Thị B số tiền 300.000đồng(ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số số 0021560 ngày 23/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

4. Về chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc, số tiền 15.186.000 đồng nguyên đơn Ông Ph, bà B tự chịu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ông Ph, bà B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009890 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga