

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 32/2025/DS-PT

Ngày: 27 - 2 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng 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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh  
Ông Bùi Văn Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Lê Minh - 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 20 và 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 198/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 315/2024/QĐXX-PT ngày 24/12/2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Đặng Thanh T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1971; Cùng cư trú tại: ấp D, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà S: Anh Vũ Công T1, sinh năm 1997; Cư trú tại: Khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

**Bị đơn:** Anh Đoàn Phùng Anh T2, sinh năm 1996; Cư trú tại: Tổ C, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

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

- Chị Đặng Thị Hồng H, sinh năm 1997; Cư trú tại: ấp D, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị H: Anh Vũ Công T1, sinh năm 1997; Cư trú tại: Khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Anh Nguyễn Huy B, sinh năm 1983; Cư trú tại: Tổ A, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- Chị Nghiêm Thị T3, sinh năm 1988 và anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1978; Cùng Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T4: Chị Nghiêm Thị T3, sinh năm 1988; Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị T3: ông Mai Danh T5, sinh năm 1959, cư trú tại: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Văn phòng C1; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Văn phòng C2; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước, Địa chỉ: G Q, Phường T, Thành phố Đ, Bình Phước (xin vắng mặt).

- Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1983; Cư trú tại: B, đường T, tổ A, khu phố B, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện theo uỷ quyền của anh H1:* ông Mai Danh T5, sinh năm 1959, cư trú tại: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Ông Đoàn Minh C, sinh năm 1982 (có mặt) và bà Bùi Thị P, sinh năm 1990 (có mặt); Cùng cư trú tại: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

*Người kháng cáo:* Bị đơn Anh Đoàn Phùng Anh T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn H1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Đặng Thanh T và bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Vào khoảng tháng 02/2022, do có mối quan hệ họ hàng nên anh Nguyễn Huy B đã vào nhà ông T, bà S mượn tiền để làm ăn, do không có tiền nên anh B đề nghị cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng (trước đó một vài lần chúng tôi đã cho ông B mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng, việc thủ tục và trả lãi ông B đều tự làm). Do là thân thích họ hàng nên vợ chồng ông T tin tưởng anh B nên đã đồng ý. Vào ngày 16/02/2022, anh B điện thoại cho vợ chồng ông T đến Văn phòng C1 tại Khu phố T, Thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước để ký hợp đồng. Đến đây, vợ chồng ông T thấy Bên nhận chuyển nhượng có tên Đoàn Phùng Anh T2, sinh năm 1996, do vợ chồng ông T không quen biết nên có hỏi, nhưng ông B vẫn nói là ký để thế chấp. Chúng tôi tiếp tục tin tưởng và ký kết hợp đồng. Sau đó, chị Nghiêm Thị

T3 đến đòi nhà, đòi đất thì vợ chồng ông T mới phát hiện ra ngày 16/02/2022, anh B đã lừa vợ chồng ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đoàn Phùng Anh T2. Ngày 22/6/2023, anh Anh T2 đã chuyển nhượng cho chị Nghiêm Thị T3. Ngày 21/8/2023, anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn H1. Ngày 04/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B đã cấp Giấy CNQSDĐ cho anh Nguyễn Văn H1.

Hợp đồng CNQSDĐ ngày 16/02/2022 được ký kết giữa ông Đặng Thanh T, Nguyễn Thị S, Đặng Thị Hồng H và anh Đoàn Phùng Anh T2 do việc ký kết hợp đồng là không tự nguyện, bị lừa dối. Tại Hợp đồng chuyển nhượng xác định giá trị tài sản là 100.000.000đ là không đúng giá trị thực của mảnh đất. Đồng thời, mục đích của việc chuyển nhượng không xảy ra trên thực tế, do tôi không có nhu cầu muốn bán căn nhà duy nhất chúng tôi đang ở, và chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ việc giao dịch. Đồng thời, chúng tôi vẫn ở căn nhà từ đó đến nay, không có việc giao đất, giao nhà trên thực tế nên hợp đồng này vô hiệu.

Nay ông T, bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 16/02/2022 tại VPCC Đ giữa ông T, bà S, chị H và anh Anh T2 vô hiệu; yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 22/6/2023 giữa anh T2, vợ chồng chị Nghiêm Thị T3 tại VPCC Nguyễn Diên T6 vô hiệu; Yêu cầu huỷ kết quả điều chỉnh trang 4 đứng tên anh Đoàn Phùng Anh T2 ngày 02/11/2022 và kết quả điều chỉnh trang 4 đứng tên chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 ngày 05/7/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ; tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 21/8/2023 giữa anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1 được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP020877 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ký cấp cho anh Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Đoàn Phùng Anh T2 trình bày:*

Ngày 16/02/2022, anh T2 có nhận chuyển nhượng thửa đất 125A, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ với hộ ông T, giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 100.000.000đ, giá thực tế là 1.200.000.000đ, 2 bên có làm HĐCN có công chứng tại VPCC Đ. Tại thời điểm ký HĐCN, thì ông T, bà S, chị H không có ý kiến gì, Công chứng viên có giải thích rõ cho 2 bên về nội dung và hậu quả pháp lý của HĐ nhưng gia đình ông T không có thắc mắc gì và đồng ý ký tên.

Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất thì 2 bên không làm thủ tục đo đạc mà thống nhất chuyển nhượng phần đất gia đình ông T được cấp theo GCN, anh T2 cũng không kiểm tra phần đất thực tế. Tại thời điểm chuyển nhượng, anh T2 không biết ai đang trực tiếp sinh sống trên đất, nhưng ông T, bà S có nói cho vợ chồng ông T ở nhờ, khi nào có nhu cầu thì vợ chồng ông T sẽ giao đất và nhà cho anh T2.

Sau khi ký HĐCN thì anh Anh T2 đã giao đủ số tiền 1.200.000.000đ cho vợ chồng ông T, bà S, việc giao tiền không làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến. Đến ngày 02/11/2022, anh T2 đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều

chỉnh biên động trang 4 đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31. Sau khi được cấp GCN, ngày 22/6/2023 anh T2 có ký kết HĐCN thửa đất trên cho vợ chồng chị Nghiêm Thị T3, 2 bên ký HĐCN tại VPCC N, giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 120.000.000đ, giá chuyển nhượng trên thực tế là 1.300.000.000đ. Sau đó, vợ chồng chị T3 có chuyển nhượng thửa đất trên cho ai thì anh T2 không biết.

Nay ông T, bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 16/02/2022 tại VPCC Đ giữa ông T, bà S, chị H và anh T2 vô hiệu; yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 22/6/2023 giữa anh T2, vợ chồng chị Nghiêm Thị T3 tại VPCC Nguyễn Diên T6 vô hiệu; Yêu cầu huỷ kết quả điều chỉnh trang 4 đứng tên anh Đoàn Phùng Anh T2 ngày 02/11/2022 và kết quả điều chỉnh trang 4 đứng tên chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 ngày 05/7/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ thì anh T2 không đồng ý.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 trình bày:*

Chị T3 và anh Nguyễn Văn T4 là vợ chồng. Ngày 22/6/2023 vợ chồng chị T3 và anh Đoàn Phùng Anh T2 có ký kết HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ, giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 120.000.000đ, giá chuyển nhượng trên thực tế là 1.300.000.000đ, vợ chồng chị T3 đã giao đủ tiền cho anh T2 nhưng thực tế vợ chồng chị T3 chưa nhận được thửa đất, do không có nhu cầu sử dụng đất và anh Đoàn Phùng Anh T2 nói tôi cho cô chú ở nhờ nên vợ chồng chị T3 đồng ý và không thắc mắc gì thêm.

Đến ngày 21/8/2023, vợ chồng chị T3 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Văn H1 với giá thể hiện trên HĐCNQSDĐ số tiền 120.000.000đ, giá thực tế là 1.400.000.000đ.

Nay ông T, bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 16/02/2022 tại VPCC Đ giữa ông T, bà S, chị H và anh T2 vô hiệu; yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 22/6/2023 giữa anh T2 và vợ chồng chị T3 tại VPCC Nguyễn Diên T6 vô hiệu; Yêu cầu huỷ kết quả điều chỉnh trang 4 đứng tên anh Đoàn Phùng Anh T2 ngày 02/11/2022 và kết quả điều chỉnh trang 4 đứng tên chị T3, anh T2 ngày 05/7/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 giữa anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1 được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP020877 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ký cấp cho anh Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ thì chị T3, anh T4 không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S.

Trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị T3, anh T4 và anh Nguyễn Văn H1 được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T3, anh T4 và anh T2 thì chị T3, anh T2 đề nghị Toà án tuyên buộc anh Đoàn Phùng Anh T2 phải trả lại cho chị T3, anh T2 số tiền đã nhận của chị T3, anh T2 là

1.300.000.000đ, đồng thời yêu cầu anh Anh T2 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chị T3, anh T2 số tiền chênh lệch theo giá trị Hội đồng định giá đã tiến hành định giá.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H1 trình bày:

Do anh H1 và chị T3 đã nhiều lần trao đổi làm ăn với chị T3 nên anh H1 biết chị T3 có nhu cầu chuyển nhượng số 125A, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn T nên ngày 23/8/2023, anh H1 và vợ chồng chị T3 có ký kết HĐCN đối với thửa đất trên tại Văn phòng C1, thoả thuận giá chuyển nhượng theo hợp đồng 100.000.000đ, còn giá trên thực tế là 1.400.000.000đ, anh H1 đã giao đủ tiền cho vợ chồng chị T3 trong ngày công chứng. Trước khi ký HĐCN thì anh H1 có trực tiếp đến xem đất, nhờ cán bộ địa chính của thị trấn T trích lục bản đồ của thửa đất, chị T3 có nhờ người tiến hành đo đạc lại đối với thửa đất và xác định thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31 không có tranh chấp.

Trước thời điểm nhận chuyển nhượng thì anh H1 có trực tiếp xem đất, xác định trên thửa đất có 01 căn nhà thái và 1 số cây trồng, thửa đất có ranh giới rõ ràng, có cổng và bờ rào kiên cố.

Khi anh H1 đến xem đất thì cổng khoá, không có ai ở nhà nên anh H1 không biết được ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên nhưng chị T3 nói cho cô chú ở nhờ, anh H1 không hỏi nhân thân cụ thể là ai và việc thoả thuận cho ở nhờ cũng không làm văn bản, khi nào anh H1 cần sử dụng thì chị T3 sẽ nói cô chú chuyển đi. Do anh H1 chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất nên anh H1 cũng đồng ý theo ý kiến của chị T3.

Đến tháng 10/2023, anh H1 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên tuy nhiên anh H1 vẫn chưa được nhận thửa đất trên thực tế.

Nay ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 giữa anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1 được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP020877 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp cho anh H1 thì anh H1 không đồng ý. Trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 giữa anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1 được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu thì anh H1 đề nghị Toà án tuyên buộc vợ chồng chị T3 phải trả cho anh H1 số tiền 1.400.000.00đ đã nhận và bồi thường thiệt hại số tiền 1.400.000.000đ theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

Ngày 16/02/2022, V nhận được yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông T, bà S, chị H và anh T4. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, V nhận thấy đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà S,

chị H và anh T4 và hợp đồng đã được công chứng số 00182, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/02/2022 được V chứng nhận đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong Luật công chứng 2014. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S về việc yêu cầu Toà án tuyên HĐCNQSDĐ giữa ông T, bà S, chị H và anh T4 thì V không đồng ý, đồng thời V yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Diên T6 trình bày:*

Ngày 22/6/2023, VPCC Nguyễn Diên T6 nhận được yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ giữa anh Đoàn Phùng Anh T2 và chị T3, anh Nguyễn Văn T4 đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ. Sau khi xem xét hồ sơ, nhận thấy việc yêu cầu công chứng là hoàn toàn hợp pháp. Việc thực hiện công chứng HĐCNQSDĐ giữa anh Đoàn Phùng Anh T2 và chị T3, anh Nguyễn Văn T4 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ai ép buộc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Thời điểm công chứng hợp đồng, Văn phòng đã kiểm tra thông tin liên quan đến thửa đất, không có văn bản hay thông tin về việc ngăn chặn giao dịch đối với chủ sử dụng đất từ các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, việc công chứng hợp đồng CNQSDĐ giữa anh Đoàn Phùng Anh T2 và chị T3, anh Nguyễn Văn T4 đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ là đúng quy định, đồng thời VPCC Nguyễn Diên T6 yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*Theo bản tự khai ngày 24/6/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Bình Phước trình bày:*

Căn cứ HĐCNQSDĐ số 003813, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGDD do V công chứng ngày 21/12/2023, Sở T7 cấp GCNQSDĐ số phát hành DK 036246, số vào sổ cấp GCN (VVP) 20877/Tân Phú ký cấp ngày 04/10/2023 mang tên anh Nguyễn Văn H1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó, đối với yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số VP020877 do VPĐKĐĐ tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 04/10/2023 của đương sự đề nghị Toà án giải quyết theo quy định, đồng thời V yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C1 trình bày:*

Qua rà soát thông tin lưu trữ xác định việc Chi nhánh tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ từ hộ ông Đặng Thanh T và anh Đoàn Phùng Anh T2, hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Đoàn Phùng Anh T2 và chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4, hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 và anh Nguyễn Văn H1 là đảm bảo về thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện đã đúng và đầy đủ theo quy định. Đồng thời, tại thời điểm giải quyết hồ sơ thì thửa đất này không có tranh chấp và không có các trường hợp không tiếp nhận (từ chối) và giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trường hợp Toà án giải quyết mà có cơ sở xác định được các bên có thoả thuận khác hoặc có những tài liệu, chứng cứ khác chứng minh về người sử dụng

đất thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, Chi nhánh sẽ thực hiện theo kết quả giải quyết của Toà án khi bản án quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S.

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S, chị Đặng Thị Hồng H và anh Đoàn Phùng Anh T2 ký kết ngày 16/02/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 001820, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoàn Phùng Anh T2 và chị Nghiêm Thị T3 ký kết ngày 22/6/2023 tại Văn phòng C2, số công chứng 05172, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1 ký kết ngày 21/8/2023 tại Văn phòng C1, số công chứng 003813, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Buộc ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S, chị Đặng Thị Hồng H có trách nhiệm trả cho anh Đoàn Phùng Anh T2 số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

4. Buộc anh Đoàn Phùng Anh T2 có trách nhiệm trả cho chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

5. Buộc chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 phải trả cho anh Nguyễn Văn H1 số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

6. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 căn cứ bản án, quyết định của Tòa án huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31 đứng tên anh Đoàn Phùng Anh T2 ngày 02/11/2022 và huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31 đứng tên chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 ngày ngày 05/7/2023.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B huỷ GGCNQSDĐ số VP020877 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ký cấp cho anh Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/10/2024 bị đơn Anh Đoàn Phùng Anh T2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm

theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 11 tháng 10 năm 2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nghiêm Thị T3 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoàn Phùng Anh T2 và bà Nghiêm Thị T3; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nghiêm Thị T3 và ông Nguyễn Văn H1; bà T3 không đồng ý việc anh T2 trả cho bà T3 số tiền 1.300.000.000 đồng; bà T3 không đồng ý trả cho ông H1 số tiền 1.400.000.000 đồng. Ngày 14 tháng 10 năm 2024 ông Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nghiêm Thị T3 và ông Nguyễn Văn H1, không đồng ý nhận số tiền 1.400.000.000 đồng của bà T3, không đồng ý trả lại nhà và đất cho hộ ông T; buộc ông T trả lại nhà và đất cho ông H1.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn ông T bà S, bị đơn anh Anh T2, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H, ông C, bà P tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này.

- Chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Đoàn Phùng Anh T2; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

\* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Đoàn Minh C và bà Bùi Thị P: quá trình xét xử phúc thẩm, anh Đoàn Phùng Anh T2 đề nghị Hội đồng xét

xử đưa vợ chồng ông C bà P vào tham gia tố tụng trong vụ án vì cho rằng việc giải quyết vụ án có liên quan đến ông C bà P:

[3] Tại phiên tòa, cả nguyên đơn ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S; bị đơn anh Đoàn Phùng Anh T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Hồng H và ông C, bà P đều xác nhận: anh Anh T2 là cháu của ông C, bà P. Do ông C, bà P có cho ông T vay số tiền 1.100.000.000 vào ngày 15/2/2022 và vay 100.000.000 đồng vào ngày 28/4/2022 nên các bên nhất trí gia đình ông T, bà S và chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (sau đây viết tắt là: HĐCNQSDĐ) thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ cho anh Anh T2 để bảo đảm cho khoản tiền 1.200.000.000 đồng đã vay trên. Hợp đồng này được Văn phòng C1, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/2/2022 (BL 17). Trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực chất các bên không giao nhận số tiền này. Do hết thời hạn vay tiền nhưng gia đình ông T không có tiền trả nợ nên ông C, bà P nói anh Anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Nghiêm Thị T3, Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Anh T2 và chị T3 được Văn phòng C3 số 05172, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2023 (BL 07). Như vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến ông C, bà P do đó Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông C, bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm ông C, bà P trình bày, mặc dù ông bà không được tham gia tố tụng từ giai đoạn sơ thẩm, nhưng ông bà không khiếu nại, thắc mắc gì, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm vì lý do này và đưa ông bà vào tham gia tố tụng từ giai đoạn phúc thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng việc bổ sung đưa ông C, bà P vào tham gia tố tụng từ giai đoạn này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên chấp nhận đề nghị của anh Anh T2, của ông C, bà P đưa những người này tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

\* Về nội dung tranh chấp giữa các bên đương sự:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà S về yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ lập ngày 16/02/2022 giữa ông T, bà S, chị H và anh Anh T2 vô hiệu; HĐCNQSDĐ lập ngày 22/6/2023 giữa anh Anh T2 và vợ chồng chị Nghiêm Thị T3 vô hiệu và HĐCNQSDĐ lập ngày 21/8/2023 giữa vợ chồng anh Văn T4, chị T3 với anh Nguyễn Văn H1 vô hiệu.

[2] Xét thấy, HĐCNQSDĐ giữa ông T, bà S, chị H với anh Anh T2 cũng như HĐCNQSDĐ giữa anh Anh T2 và chị T3 được lập thành văn bản, được công chứng tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật nên có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do HĐCNQSDĐ giữa ông T, bà S, chị H với anh Anh T2 được các bên ký kết để che giấu việc thế chấp tài sản, nhằm bảo đảm cho việc vay tiền chứ không xuất phát từ nhu cầu chuyển nhượng thật sự; giá trị chuyển nhượng 100.000.000 đồng mà các bên ghi trên hợp đồng chỉ là hình thức chứ không có việc giao nhận số tiền này. Vì thế, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Tương tự, đối với HĐCNQSDĐ giữa anh Anh T2 với chị T3, anh Văn T4 và giữa chị T3, anh Văn T4 với anh H1 mặc dù được ký kết bằng văn bản, được công chứng tại văn phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên đảm bảo quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng. Nhưng, như đã phân tích ở trên, do HĐCNQSDĐ giữa ông T, bà S, chị H với anh Anh T2 vô hiệu do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng thế chấp tài sản. Hơn nữa, sau những lần mà các bên chuyển nhượng cho nhau thì các bên cũng không thực hiện việc giao nhận tài sản (nhà đất) cho bên nhận chuyển nhượng mà người chuyển nhượng (gia đình ông T) vẫn quản lý, sử dụng và sinh sống trên đất). Trong suốt quá trình các bên chuyển nhượng đất cho nhau, từ ông T, bà S, chị H sang cho anh Anh T2; từ anh Anh T2 sang cho chị T3, anh Nguyễn Văn T4 và từ chị T3 - anh Văn T4 sang cho anh H1 thì những người nhận chuyển nhượng đều biết việc có người thứ ba sinh sống trên đất nhưng không chứng minh được khi nhận chuyển nhượng giữa chị T3, anh Văn T4, anh H1 và gia đình ông T có sự thỏa thuận, giải quyết liên quan đến tài sản trên đất và việc gia đình ông T sinh sống trên đất. Vì vậy, HĐCNQSDĐ giữa chị T3, anh Văn T4 và anh H1 cũng được coi là vô hiệu về nội dung.

[4] Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện về yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa ngày 22/6/2023 giữa anh Anh T2 và vợ chồng chị Nghiêm Thị T3 tại VPCC Nguyễn Diên T6 và hợp đồng CNQSDĐ ngày 21/8/2023 giữa anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1 được công chứng tại VPCC Đ vô hiệu được chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm nguyên đơn ông T bà S, bị đơn anh Anh T2, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H, ông C, bà P tự nguyện thỏa thuận được với nhau về những nội dung: thống nhất đề nghị Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ giữa ông T, bà S, chị H và anh Anh T2 vô hiệu; ông T, bà S, chị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông C - bà P số tiền 1.300.000.000 đồng (bao gồm 1.200.000.000 đồng tiền vay theo Giấy nhận nợ lập các ngày 15/02/2022, 28/4/2022 và 100.000.000 đồng tiền lãi) nhưng ông C - bà P đồng ý để ông T, bà S, chị H giao cho anh Anh T2 nhận số tiền này; do ông T, bà S, chị H vẫn đang quản lý, sử dụng đất và nhà trên đất nên anh Anh T2 và ông C - bà P không có nghĩa vụ giao trả những tài sản này; về quyền lợi và nghĩa vụ giữa anh Anh T2 và ông C - bà P liên quan đến số tiền 1.300.000.000 đồng mà anh Anh T2 nhận thay thì anh Anh T2 và ông C - bà P tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa giải quyết. Xét thấy, những nội dung mà các bên đã thỏa thuận như trên là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử cần công nhận.

[6] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.*

.....

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

[7] Quá trình giải quyết vụ án, anh Anh T2, chị T3 và anh H1 đều thống nhất: giá chuyển nhượng trên HĐCNQSDĐ giữa anh Anh T2 và chị T3, anh Văn T4 là 120.000.000đồng nhưng giá các bên chuyển nhượng trên thực tế cho nhau là 1.300.000.000đồng, vợ chồng chị T3 đã giao đủ tiền cho anh T4 nên cần buộc anh Anh T2 có nghĩa vụ trả lại cho chị T3 và anh Văn T4 số tiền 1.300.000.000đồng là phù hợp pháp luật. Đối với HĐCNQSDĐ giữa chị T3, anh Văn T4 và anh H1, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 120.000.000đồng, tuy nhiên các bên xác định giá chuyển nhượng trên thực tế là 1.400.000.000đồng, anh H1 đã giao đủ tiền cho vợ chồng chị T3 nên cần buộc chị T3, anh Văn T4 có trách nhiệm trả lại cho anh H1 số tiền 1.400.000.000đồng. Do chị T3, anh Văn T4 và anh H1 chưa nhận đất nên không buộc những người này có nghĩa vụ giao trả tài sản là có căn cứ. Về việc bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 4 Điều 131 trên, do các bên không yêu cầu Tòa giải quyết việc bồi thường này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp pháp luật. Mặc dù, tại phiên tòa sơ thẩm chị T3 và anh H1 có bổ sung thêm yêu cầu bồi thường thiệt hại, cụ thể:chị T3 yêu cầu anh Anh T2 bồi thường thiệt hại bằng số tiền tăng lên theo biên bản định giá của Hội đồng định giá, anh H1 yêu cầu chị T3, anh T2 bồi thường số tiền 1.400.000.000đ theo nội dung của hợp đồng đặt cọc. Do yêu cầu của các đương sự vi phạm về thời hạn đưa ra yêu cầu theo quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại trên của chị T3 và anh H1, chị T3 là có căn cứ. Các đương sự có thể khởi kiện để được giải quyết nội dung này bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

[8] Đối với yêu cầu huỷ kết quả điều chỉnh biến động tại trang 4 của Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ trên GCNQSDĐ sang tên cho anh Đoàn Phùng Anh T2 vào ngày 02/11/2022 và sang tên cho chị T3 anh Văn T4 vào ngày 05/7/2023 và huỷ Giấy CNQSDĐ số vào sổ VP020877 do Văn phòng ĐKKĐ tỉnh Bình Phước cấp cho anh H1 vào ngày 04/10/2023, Hội đồng xét xử xét thấy:

[9] Việc Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ tiến hành điều chỉnh biến động đất đai trong GCNQSDĐ sang tên chủ sử dụng cho anh Đoàn Phùng Anh T2 và chị Nguyễn Thị T3 - anh Nguyễn Văn T4; Văn phòng ĐKKĐ tỉnh B cấp GCNQSDĐ cho anh Nguyễn Văn H1 là trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính. Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì: “...*khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên huỷ giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ*

vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.”.

[10] Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên Đoàn Phùng Anh T2 vào ngày 02/11/2022 và sang tên cho chị T3 anh Văn T4 vào ngày 05/7/2023 và không cần thiết phải hủy GCNQSDĐ do Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số VP020877 cho anh Nguyễn Văn H1 vào ngày ngày 04/10/2023. Sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy CNQSDĐ cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[11] Từ những phân tích trên thấy rằng, kháng cáo của bị đơn Anh Đoàn Phùng Anh T2 được chấp nhận một phần; kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1 không được chấp nhận. Cần sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đã phân tích ở đoạn [5], những nội dung khác được giữ nguyên.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu được chấp nhận nên anh Anh T2 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông T, bà S, chị H phải chịu 51.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; Anh Đoàn Phùng Anh T2 phải chịu 51.000.000đ án phí dân sự có giá ngạch; Chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 phải chịu 54.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[13] Chi phí tố tụng: cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn anh Đoàn Phùng Anh T2 được chấp nhận một phần nên anh Anh T2 không phải chịu; kháng cáo của chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn H1 không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000đồng.

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được chấp nhận.

[16] Các phần khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Anh Đoàn Phùng Anh T2

Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước về những nội dung các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau, cụ thể:

Căn cứ các Điều 117, 123, 124, 131, 401, 407, 408, 500 và Điều 501 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S, chị Đặng Thị Hồng H và anh Đoàn Phùng Anh T2 ký kết ngày 16/02/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 001820, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoàn Phùng Anh T2 và chị Nghiêm Thị T3 ký kết ngày 22/6/2023 tại Văn phòng C2, số công chứng 05172, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T4, chị Nghiêm Thị T3 và anh Nguyễn Văn H1 ký kết ngày 21/8/2023 tại Văn phòng C1, số công chứng 003813, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các nguyên đơn ông Đặng Thanh T – bà Nguyễn Thị S, bị đơn anh Đoàn Phùng Anh T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đặng Thị Hồng H, ông Đoàn Minh C, bà Bùi Thị P về những nội dung sau:

Ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S, chị Đặng Thị Hồng H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho anh Đoàn Phùng Anh T2 số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) (bao gồm 1.200.000.000đồng ông T tiền vay của ông Đoàn Minh C, bà Bùi Thị P theo Giấy nhận nợ lập các ngày 15/02/2022, 28/4/2022 và 100.000.000đồng tiền lãi).

Anh Đoàn Phùng Anh T2, ông Đoàn Minh C, bà Bùi Thị P tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa giải quyết về số tiền 1.300.000.000 đồng mà ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S, chị Đặng Thị Hồng H trả nợ cho ông C, bà P nhưng ông C, bà P đồng ý để ông T, bà S, chị H thanh toán cho anh Anh T2 như trên.

Buộc anh Đoàn Phùng Anh T2 có trách nhiệm trả cho chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Buộc chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 phải trả cho anh Nguyễn Văn H1 số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản*

*tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải bầu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 căn cứ bản án, quyết định của Tòa án huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31 đứng tên anh Đoàn Phùng Anh T2 ngày 02/11/2022 và huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31 đứng tên chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 ngày ngày 05/7/2023.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B huỷ GGCNQSDĐ số VP020877 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ký cấp cho anh Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 31.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không xem xét giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do đương sự không yêu cầu.

*Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:* Anh Đoàn Phùng Anh T2 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 51.000.000đ (Năm mươi một triệu đồng).

*Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:*

Ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S và chị Đặng Thị Hồng H phải liên đới chịu 51.000.000đ (Năm mươi một triệu đồng). Trừ số tiền 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0005579 ngày 26/12/2023 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010277 ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú thì ông T, bà S và chị H còn phải nộp 49.800.000đ (Bốn mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng);

Chị Nghiêm Thị T3, anh Nguyễn Văn T4 phải chịu 54.000.000đ (Năm mươi tư triệu đồng).

*Về chi phí tố tụng:*

Anh Đoàn Phùng Anh T2 phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông T, bà S đã nộp tạm ứng chi phí trên nên anh Đoàn Phùng Anh T2 có trách nhiệm trả cho ông T, bà S số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị S phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Huy B. Ông T, bà S đã thực hiện xong.

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Bị đơn anh Đoàn Phùng Anh T2 không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú hoàn trả cho anh Đoàn Phùng Anh T2 số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010669 ngày 30 tháng 10 năm 2024;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 phải chịu 300.000đồng, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010608 ngày 14 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nghiêm Thị T3 phải chịu 300.000đồng, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010609 ngày 14 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

**Nơi nhận:**

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

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

**Đinh Thị Quý Chi**