

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 188/2023/DS-PT
Ngày: 26/9/2023.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và hủy quyết định
H1nh chính cá biệt trái pháp luật”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- TH1nh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Phong
Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2023, 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 128/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt trái pháp luật*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS -ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Xuân T; sinh năm 1962. Nơi cư trú: Thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Minh Ng; sinh năm 1991. Nơi cư trú: Ấp B, xã BT, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp; tạm trú: Khu DT, thị trấn ĐP, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khu DH, thị trấn ĐP, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng LN (hiện nay là Văn phòng công chứng H1 Văn Đ). Người đại diện theo pháp luật: Ông H1 Văn Đ - Trưởng văn phòng Công chứng H1 Văn Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Như Tr. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Hoàng Anh T1 - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Quý C – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BD. Địa chỉ: Phường TB, thành phố DX, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng PN. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm TN - Trưởng Văn phòng Công chứng. Địa chỉ: Khu phố 5, phường LP, thị xã PL, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Chị Trần Thị Ngọc H1; sinh năm 1992. Địa chỉ: Đường TP, phường TA, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Bùi Thị H2; sinh năm 1964. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Chị Trần Thị Huyền Tr1; sinh năm 1995. Vắng mặt.

7. Bà Bùi Thị Ng; sinh năm 1941. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

8. Anh Võ Anh V, sinh năm 1975. Địa chỉ: Khu phố 3, phường PB, thị xã PL, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh V: Bà N Thị Nguyên H3, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp 9, xã TL, huyện DP, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện BD. Địa chỉ: Quốc lộ 14, thị trấn DP, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Ông Bùi Duy Th, sinh năm 1964. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

11. Anh Hồ Văn Hoài Th1, sinh năm 1985. Có mặt.

Địa chỉ: Khu HD, thị trấn DP, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

12. Bà Bùi Thị Ch, sinh năm 1948. Vắng mặt.

13. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1974. Vắng mặt.

14. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1964. Vắng mặt.

15. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1967. Vắng mặt.

16. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1956. Vắng mặt.

17. Ông Bùi Kim M, sinh năm 1969. Vắng mặt.

18. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1952. Vắng mặt.

19. Ông Bùi Ngọc Th1, sinh năm 1962. Vắng mặt.

20. Ông Bùi Văn B, sinh năm 1977. Vắng mặt.

21. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1953. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

23. Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1959. Vắng mặt.

24. Ông Bùi Văn Kh, sinh năm 1949. Vắng mặt.

25. Bà Bùi Thị X, sinh năm 1965. Vắng mặt.

26. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1962. Vắng mặt.

27. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1970. Vắng mặt.

28. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1981. Vắng mặt.

29. Ông Bùi Văn D, sinh năm 1967. Vắng mặt.

30. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1959. Vắng mặt.

31. Bà Bùi Thị The, sinh năm 1973. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

32. Ông Bùi Văn Ch, sinh năm 1956. Vắng mặt.

33. Bà Bùi Thị V, sinh năm 1953. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

34. Ông Bùi Đức L, sinh năm 1981. Vắng mặt.

35. Ông Bùi Văn X, sinh năm 1984. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã ĐN, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà C, ông H, ông T, ông T, ông Lưu, ông M, bà H, ông Th1, ông B, bà L, ông T, ông Kh, bà X, ông C, ông C, ông Đ, ông D, ông L, bà Th, ông Ch, ông X, ông L, bà V: Ông Bùi Duy Th, sinh năm 1964. Có mặt.

Nơi cư trú: Thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2: Luật sư Nguyễn Thành Kh. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Chi nhánh Văn phòng luật sư B – Khu Đ L, thị trấn ĐP, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/7/2020 và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Trần Xuân T trình bày:

Ngày 08/11/2019, ông cùng vợ là bà Bùi Thị H2 (là bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Minh Ng (là bên nhận chuyển nhượng) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 3831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS03964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được con gái ông là chị Trần Thị Huyền Tr1 ký tại nơi làm việc sau khi trong hợp đồng đã có chữ ký của vợ chồng ông. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được công chứng, số công chứng 5009, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LN. Nguồn gốc của thửa đất trên là do ông bà khai phá từ năm 1986. Đến năm 1999 thì được cấp giấy CNQSDĐ.

Việc ông cùng chị Trần Thị Huyền Tr1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà Bùi Thị H2 yêu cầu ký để đảm bảo khoản vay giữa bà Bùi Thị H2 và anh Nguyễn Minh Ng. Khi ký hợp đồng này, ông và chị Trần Thị Huyền Tr1 không có đọc nội dung của hợp đồng.

Ông xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo khoản vay giữa bà Bùi Thị H2 và anh Nguyễn Minh Ng thể hiện ở việc anh Nguyễn Minh Ng chỉ được quản lý giấy CNQSDĐ chứ không được bàn giao tài sản và giá trị ghi nhận trong hợp đồng thấp so với giá trị thực tế của tài sản trong khi các bên không có quan hệ họ hàng, thân quen nên không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị chênh lệch quá lớn. Điều này thể hiện hợp đồng này là hợp đồng giả cách để che dấu giao dịch vay tiền giữa bà Bùi Thị H2 và anh Nguyễn Minh Ng. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 đã được giấy CNQSDĐ số CS03964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2 là được cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số CH01336 cấp ngày 25/11/2014. Tại thời điểm nhà nước giao đất thì hộ ông có 04 thành viên là ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và chị Trần Thị Ngọc H1 (là con gái). Căn cứ vào Điều 3 của Luật Đất đai và Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì quyền sử dụng đất này là tài sản chung của hộ gia đình nên việc định đoạt tài sản phải có sự đồng ý của chị Trần Thị Ngọc H1. Tuy nhiên, khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 thì chị Trần Thị Ngọc H1 không biết việc này và trong hợp đồng không có chữ ký của chị Trần Thị Ngọc H1 nhưng công chứng viên không

xác minh những người có quyền sử dụng đất mà chỉ dựa vào sổ hộ khẩu được cấp mới năm 2018 mà tiến hành công chứng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị Ngọc H1 nên ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 là vô hiệu.

Mặt khác, trên diện tích đất có 01 căn nhà xây mái thái xây dựng năm 2012 do gia đình ông sử dụng và 01 căn nhà xây cấp IV diện tích đất khoảng 40m² là căn nhà tình nghĩa do nhà nước xây và trao tặng cho mẹ vợ ông là bà Bùi Thị Ng. Căn nhà này là nơi ở duy nhất của bà Bùi Thị Ng và được sử dụng lâu năm nên không thể có việc chuyển nhượng phần diện tích đất có căn nhà của bà Bùi Thị Ng được nên điều này chứng tỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách, không có thật. Mặt khác, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 ghi nhận chuyển nhượng diện tích đất mà không ghi nhận việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Trong khi đó 02 căn nhà nêu trên tọa lạc trên thửa đất số 424 là một khối thống nhất không thể tách rời. Do đó, đối tượng mà hai bên chuyển nhượng không thể thực hiện được. Căn cứ vào Điều 408 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng này bị vô hiệu.

Từ những căn cứ trên xác định việc chuyển nhượng là giả tạo và không đủ chủ thể là người có quyền sử dụng đất nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 số công chứng 5009, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LN và tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên anh Nguyễn Minh Ng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Minh Ng và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn N trình bày: Anh Nguyễn Minh Ng cùng vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 và chị Trần Thị Huyền Tr1 không có quan hệ gì và không có quan hệ vay mượn tiền. Vào ngày 08/11/2019, anh Nguyễn Minh Ng cùng vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 và chị Trần Thị Huyền Tr1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 số công chứng 5009, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LN đối với diện tích đất 3831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã MH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS03964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Giá chuyển nhượng là 740.000.000đ và được đưa làm 2 lần, lần đầu đưa 400.000.000đ vào ngày 8/11/2019, lần sau đưa 340.000.000đ vào ngày 18/2/2020. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả tài sản trên đất. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng do giấy CNQSDĐ chỉ ghi quyền sử dụng đất không có chứng nhận tài sản trên đất nên trong hợp đồng

chỉ ghi được quyền sử dụng đất mà không ghi kèm theo tài sản trên đất. Các bên thống nhất chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, điều này được ghi nhận trong giấy nhận tiền do bà Bùi Thị H2 viết và ký tên, cụ thể là “Trong vòng 10 ngày kể từ ngày 18/02/2020 đến ngày 28/02/2020 nếu tôi không hoàn trả số tiền trên thì tôi đồng ý giao nhà và đất cho cửa hàng cầm đồ 12h BD”. Đối với nội dung cho thời hạn 10 ngày là do vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 mặc dù đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Minh Ng nhưng vẫn muốn chuyển nhượng lại nên anh Nguyễn Minh Ng cho bà Bùi Thị H2 thời hạn 10 ngày để bà Bùi Thị H2 trả tiền và các bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn 10 ngày bà Bùi Thị H2 không giao nhà và đất cho anh Nguyễn Minh Ng như thỏa thuận. Đến tháng 6 năm 2020 thì anh Nguyễn Minh Ng có khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện BD yêu cầu bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T bàn giao diện tích đất và tài sản trên đất cho anh thì trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2 đã bàn giao diện tích đất và tài sản trên đất cho anh Nguyễn Minh Ng nên anh Nguyễn Minh Ng đã rút đơn khởi kiện. Việc anh Nguyễn Minh Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 là có thật; Anh Nguyễn Minh Ng đã bàn giao đủ tiền chuyển nhượng và cũng đã được bàn giao tài sản để quản lý, sử dụng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và công chứng theo quy định, anh Nguyễn Minh Ng cũng đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên anh Nguyễn Minh Ng. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T, anh Nguyễn Minh Ng không đồng ý.

Anh Nguyễn Minh Ng thống nhất với lời khai của anh Võ Anh V, anh thừa nhận anh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Võ Anh V với giá 1.500.000.000đ. Các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 3/7/2021 và công chứng theo quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Minh Ng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của anh Võ Anh V và đã bàn giao diện tích đất và tài sản trên đất cho anh Võ Anh V từ ngày 03/7/2021. Giữa anh Nguyễn Minh Ng và anh Võ Anh V không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu độc lập của anh Võ Anh V, anh Nguyễn Minh Ng đồng ý.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 06/7/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Anh V, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị N Thị Nguyên H3 trình bày: Ngày 03/7/2021 anh Võ Anh V và anh Nguyễn Minh Ng đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã MH, huyện BD,

tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên anh Nguyễn Minh Ng. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ. Anh Võ Anh V và anh Nguyễn Minh Ng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 3/7/2021, số công chứng 005199, quyền số 03/2021TP/CC-SCC.HĐGD tại Văn phòng Công chứng PN. Anh Võ Anh V đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh Ng và anh Nguyễn Minh Ng cũng đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho anh Võ Anh V. Khi bàn giao đất thì các bên không tiến hành đo đạc, chỉ ranh thực tế do đã có hàng rào làm ranh giới giữa các hộ lân cận. Sau đó, anh Võ Anh V đã nộp hồ sơ sang tên giấy CNQSDĐ, đã thực hiện xong việc kê khai, nộp thuế theo quy định và đã thực hiện xong thủ tục biến động tại cơ quan nH1 nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thửa đất nói trên bị ngăn chặn bằng văn bản “thông báo về tình trạng tài sản đang tranh chấp” của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của anh Võ Anh V, anh Võ Anh V đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 3/7/2021, số công chứng 005199, quyền số 03/2021TP/CC-SCC.HĐGD tại văn phòng công chứng PN; Công nhận thửa đất có diện tích đất 3.831,5m² và tài sản trên đất nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh Võ Anh V thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2021; Công nhận thửa đất có diện tích đất 3.193,6m² và tài sản trên đất nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh; Đối với phần diện tích đất còn lại là 637,8m² hiện đang do ông Bùi Duy Th quản lý nên anh đồng ý giao phần diện tích đất đó cho ông Bùi Duy Th.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 06/01/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy Th, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Bùi Duy Th trình bày: Vào ngày 20/4/1999 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 diện tích đất 33m x 16m (theo kết quả đo đạc là 473,1m²) và diện tích đất 5,5m x 25m (theo kết quả đo đạc là 164,7m²) với giá là 5.160.000đ (trong đó phần diện tích đất 164,7m² có giá là 3.000.000đ). Ông đã trả đủ tiền cho ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 và đã được bàn giao diện tích đất nói trên để sử dụng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ tay. Trong phần diện tích đất ông nhận chuyển nhượng thì diện tích đất 164,7m² là do ông đại diện cho anh em dòng họ Bùi Phúc nhận chuyển nhượng và mục đích nhận chuyển nhượng là để xây nhà thờ họ cho anh em nhà Bùi Phúc. Phần diện tích đất còn lại thì gia đình ông sử dụng. Khi được bàn giao đất thì ông đã

tiến hành làm hàng rào để xác định ranh giới; Đối với diện tích đất 164,7m² thì đã tiến hành xây dựng nhà thờ; Phần diện tích đất 473,1m² thì ngoài cây điều có từ trước, ông trồng thêm tiêu và một số cây ăn trái. Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ nhưng khi làm thủ tục tách thửa thì được cơ quan có thẩm quyền giải thích là đất xây nhà thờ là của chung không làm giấy CNQSDĐ được, còn diện tích đất còn lại là đất nông nghiệp không đủ hạn mức tách thửa nên không làm thủ tục tách thửa được nên từ đó cho đến nay ông vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ. Đến năm 2020 ông mới biết được bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bao gồm cả 02 thửa đất mà ông đang sử dụng) với anh Nguyễn Minh Ng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T và anh Nguyễn Minh Ng đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Ng; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) lập ngày 20/4/1999 và công nhận tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 637,8m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông.

Tại phiên tòa, ông đề nghị Tòa án xem xét cho ông rút toàn bộ yêu cầu độc lập nói trên do các bên đã tự thương lượng, thỏa thuận được với nhau.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 23/6/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1 trình bày: Ngày 3/6/2019, anh cho bà Bùi Thị H2 vay số tiền 250.000.000đ, hạn đến ngày 27/7/2019 trả. Do bà Bùi Thị H2 không trả tiền đúng thời hạn nên anh đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước và đã được thụ lý vụ án số 63/2020/TLST-DS ngày 11/3/2020. Vụ án đang giải quyết thì ngày 21/4/2020 anh có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện BĐ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Ngày 21/4/2020, Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước ban hành Công văn số 77/CV-TA gửi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BĐ về việc tạm ngừng xác nhận giao dịch về QSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Ngày 27/4/2020, Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2020/QĐ-BPKCTT với hình thức phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ bà Bùi Thị H2, cụ thể: phong tỏa diện tích đất 1112,9m² (nằm trong diện tích đất 3.831.5m²) thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã MH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước (Diện tích đất đã được cấp

giấy CNQSDĐ số CS03964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2). Sau đó, anh và bà Bùi Thị H2 tiến hành thỏa thuận và đã được Tòa án lập biên bản ghi nhận hòa giải thành. Ngày 01/7/2020, Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2020/QĐST-DS. Quá trình thi hành án thì anh phát hiện diện tích đất 3.831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 đã được sang tên giấy CNQSDĐ cho anh Nguyễn Minh Ng và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện BD đã bàn giao giấy CNQSDĐ cho anh Nguyễn Minh Ng khiến cho Thi hành án không thể thực hiện việc kê biên tài sản nói trên. Việc bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Minh Ng là hành vi tẩu tán tài sản, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh nên anh đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5009, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2019 do Văn phòng công chứng LN chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng PN vắng mặt tại phiên tòa, qua quá trình giải quyết vụ án Văn phòng công chứng PN trình bày:

Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005199, quyền số 03/2021 TP.CC-SCC-HĐGD ngày 3/7/2021 đã được công chứng viên của Văn phòng thực hiện theo đúng quy định pháp luật về thủ tục công chứng, giao dịch và các quy định pháp luật về đất đai, hôn nhân gia đình, dân sự,...Cụ thể như sau:

Về thủ tục công chứng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 731761, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/4/2020, thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước đã được Công chứng viên của Văn phòng thực hiện công chứng theo đúng quy định của Luật Công chứng năm 2014 về phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản (Điều 42), Thời hạn công chứng (Điều 43), Địa điểm công chứng (Điều 44), Chữ viết trong văn bản công chứng (Điều 45), lời chứng của công chứng viên (Điều 46), ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng (Điều 48), việc ghi Tr1, tờ của văn bản công chứng (Điều 49). Ngoài ra, phần lời chứng của Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005199 tuân thủ đúng quy định về mẫu lời chứng theo Thông tư số 01/2021/TT-BTP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng.

Về chủ thể của hợp đồng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 731761, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/4/2020 ghi tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Minh Ng, sinh năm 1991, CMND số: 341592805, địa chỉ thường trú: Ấp B, xã BT, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Theo nội dung của giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 228/UBND-XNTTHN của UBND thị trấn ĐP cấp ngày 05/7/2021 và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 34/UBND-XNTTHN của UBND xã Bình Thạnh cấp ngày 12/02/2020 ghi nhận: Anh Nguyễn Minh Ng “từ ngày 24 tháng 01 năm 2019 đến ngày 11 tháng 02 năm 2020 và từ ngày 20 tháng 02 năm đến ngày 05 tháng 7 năm 2021 chưa đăng ký kết hôn với ai”. Mặt khác, căn cứ quy định tại điểm a, điểm d khoản 1 Điều 5 Thông tư số 23/2024/TT-BTNMT quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 6 Thông tư 33/2024/TT-BTNMT) thì “quyền sử dụng đất của cá nhân thì ghi tên của cá nhân đó, quyền sử dụng đất là tài sản chung của hai vợ chồng thì phải ghi tên của hai vợ chồng”. Do đó, có thể khẳng định quyền sử dụng thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 nêu trên là tài sản của cá nhân anh Nguyễn Minh Ng và không có đồng sở hữu nào khác. Vì vậy, anh Nguyễn Minh Ng được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng bên chuyển nhượng (anh Nguyễn Minh Ng) và bên nhận chuyển nhượng (anh Võ Anh V) có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết cũng như công chứng hợp đồng này và hoàn toàn tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này.

Đối tượng của hợp đồng này là quyền sử dụng đất có giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nh1 ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 731761, sổ vào sổ cấp GCN CS 04082 do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/4/2020, chỉnh lý biên động ngày 27/4/2020, thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận;
- Trong thời hạn sử dụng đất (thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 20/01/2049)

- Đất không có tranh chấp và không bị kê biên để thi hành án. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005199 ngày 03/7/2021, Văn phòng Công chứng PN không nhận được bất kỳ văn bản của các cơ quan (như Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự, Chi cục

Thuế, Sở Tư pháp...) liên quan đến việc tạm ngừng việc thực hiện các giao dịch liên quan đến QSDĐ trên hay tất cả tài sản của anh Nguyễn Minh Ng cũng như văn bản của các tổ chức, cá nhân đề nghị ngăn chặn việc giao dịch tài sản cũng như thông báo QSDĐ nêu trên đang có tranh chấp.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ theo Điều 433 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giá và phương thức thanh toán: “Giá, phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên. Trường hợp pháp luật quy định giá, phương thức thanh toán phải theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thỏa thuận của các bên phải phù hợp với quy định đó”. Vì vậy, việc hai bên tự thỏa thuận giá chuyển nhượng là phù hợp với quy định pháp luật, và công chứng viên có trách nhiệm tôn trọng sự thỏa thuận của các bên về giá chuyển nhượng theo nguyên tắc “Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo Đ xã hội, có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng” (khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015). Căn cứ tính thuế từ việc chuyển nhượng bất động sản được áp dụng theo Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 16/5/2015 là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá chuyển nhượng 1.500.000.000đ là phù hợp với quy định pháp luật.

Với các lý do nêu trên Văn phòng Công chứng PN khẳng định văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005199, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2021 được thực hiện công chứng đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng PN không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Anh V và anh Nguyễn Minh Ng số công chứng 005199 của ông Bùi Duy Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ng vắng mặt tại phiên tòa, qua quá trình giải quyết vụ án bà Bùi Thị Ng trình bày: Bà là mẹ của bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T là con rể. Diện tích đất mà ông Trần Xuân T khởi kiện là đất của ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Bà sinh sống cùng vợ chồng bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T từ năm 1986 cho đến nay. Do bà là vợ liệt sĩ nên được nhà nước xây cho 01 căn nhà tình nghĩa. Tuy nhiên, bà không có đất nên bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T đã cho bà 01 phần diện tích đất. Năm 2001, bà được nhà nước (Công ty Cao su Phú Riềng) xây dựng cho 01 căn nhà cấp 4 trên phần diện tích đất mà ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 cho là diện tích mà hiện nay các bên đang tranh chấp. Việc bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T chuyển nhượng QSDĐ (trong đó có căn nhà tình nghĩa của bà) thì bà không biết về sự việc nói trên. Đến khoảng tháng 8 năm 2020 thì có người đến đòi nợ, đòi đất, đòi nhà và bị yêu cầu di dời ra khỏi nhà thì bà mới biết sự việc chuyển nhượng

nói trên. Hiện nay căn nhà này đang bị người khác quản lý, sử dụng nên bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để những người này trả lại nhà cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2 trình bày: Bà là vợ ông Trần Xuân T. Vào ngày 08/11/2019, bà có vay của anh Nguyễn Minh Ng số tiền 300.000.000đ để tiêu xài cá nhân với lãi suất 3.000đ/1.000.000đ/ngày. Việc vay tiền có làm giấy tờ vay, được lập 01 bản do anh Nguyễn Minh Ng giữ. Cùng với việc ký hợp đồng vay tiền thì bà có đưa giấy CNQSD đất cho anh Nguyễn Minh Ng giữ để làm tin thì anh Nguyễn Minh Ng nói bà đến Văn phòng Công chứng LN để ký giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo khoản vay. Giấy tờ này chỉ để làm tin cho việc vay mượn giữa bà và anh Nguyễn Minh Ng, bà không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Minh Ng. Anh Nguyễn Minh Ng yêu cầu bà gọi ông Trần Xuân T đến Văn phòng công chứng để ký tên vào giấy tờ này vì tin tưởng anh Nguyễn Minh Ng nên bà có gọi ông Trần Xuân T đến ký kết hợp đồng và mang hợp đồng đến nơi làm việc của Trần Thị Huyền Tr1 là con gái để ký nhận. Ông Trần Xuân T và chị Trần Thị Huyền Tr1 không có đọc nội dung hợp đồng và cũng không biết về việc bà vay tiền của anh Nguyễn Minh Ng. Sau đó 10 ngày, bà có trả lãi và vay Th của anh Nguyễn Minh Ng số tiền là 100.000.000đ. Sau khi vay tiền đến tháng 2 năm 2020 do hoàn cảnh khó khăn bà không có khả năng trả lãi nên bà có đề nghị anh Nguyễn Minh Ng cho bà thời hạn để trả tiền gốc. Lúc đó anh Nguyễn Minh Ng yêu cầu bà ghi giấy nhận nợ với số tiền 400.000.000đ tiền gốc cộng Th 340.000.000đ tiền lãi tổng cộng là 740.000.000đ. Nhưng đến tháng 4 năm 2020 thì anh Nguyễn Minh Ng tự ý thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ mang tên Nguyễn Minh Ng mà không báo cho bà biết. Sau đó, anh Nguyễn Minh Ng cùng 01 số đối tượng liên tục xuống nhà gây áp lực. Đến tháng 9 năm 2020 thì anh Nguyễn Minh Ng tự ý phá khóa cửa, vứt đồ đạc của gia đình bà ra ngoài và thay hết ổ khóa trong nhà khiến gia đình bà không thể vào được bên trong. Từ đó đến nay vợ chồng bà không quản lý sử dụng được tài sản nói trên. Việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Minh Ng chỉ để làm tin cho khoản vay chứ bà không có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 số công chứng 5009, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LN và tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H1 Văn Đ vắng mặt tại phiên tòa, qua quá trình giải quyết vụ án Văn phòng Công chứng H1 Văn Đ trình bày:

Ngày 08/11/2019, Văn phòng Công chứng LN (nay là Văn phòng Công chứng H1 Văn Đ) có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Minh Ng với số công chứng 5009, quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2019. Căn cứ pháp lý:

Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền và nội dung công chứng:

- Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 41, Luật Công chứng năm 2014. Về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước nên Văn phòng Công chứng LN (nay là Văn phòng công chứng H1 Văn Đ), chứng nhận ngày 08/11/2019 có thẩm quyền Công chứng theo quy định tại Điều 42, Luật Công chứng năm 2014.

- Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng hộ gia đình ông Trần Xuân T không yêu cầu chuyển nhượng Tài sản gắn liền với đất. Mặt khác tài sản trên đất không được chứng nhận quyền sở hữu. Vì vậy Văn phòng tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đối với tài sản là Quyền sử dụng đất hoàn toàn là đúng với quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

- Nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết giao dịch bằng hành vi do mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng công chứng nêu trên, ý kiến của Văn phòng Công chứng H1 Văn Đ như sau:

- Thứ nhất: Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, giao dịch. Tại thời điểm công chứng các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ cho Công chứng viên và có mặt tại Văn phòng công chứng để tiến hành giao kết hợp đồng. Việc nguyên đơn cho rằng Công chứng viên Cao Bảo Châu căn cứ vào Sổ hộ khẩu cấp năm 2018

để xác định thành viên hộ tại thời điểm nhà nước giao đất là không có căn cứ. Vì thực tế hồ sơ lưu tại văn phòng có đơn xác nhận của Công an xác nhận tại thời điểm ngày 25/11/2014 hộ ông Trần Xuân T có bao nhiêu thành viên.

- Thứ hai: Tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số bìa sổ số CR 364864, sổ vào sổ cấp GCN: CS 03964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/08/2019 (Điều chỉnh biến động ngày 10/10/2019), số thửa 424, tờ bản số 22 đối tượng của hợp đồng là có thật. Tài sản này không thể hiện đang đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác, không có thông báo về việc thụ lý tranh chấp, không bị kê biên Thi hành án. Các bên cam đoan tính chính xác, tính hợp pháp các giấy tờ đã cung cấp, không yêu cầu Công chứng viên xác minh, giám định. Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 5009, quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp với trình tự và quy định của pháp luật.

Ngoài các nội dung đã nêu Văn phòng Công chứng H1 Văn Đ, tỉnh Bình Phước không có ý kiến gì thêm về việc tuyên vô hiệu hợp đồng này. Vì hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên và nội dung thỏa thuận này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nếu một trong hai bên cho rằng đủ căn cứ vi phạm thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng thì các bên hoàn toàn có quyền yêu cầu tuyên hủy hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Huyền Tr1 vắng mặt tại phiên tòa, qua quá trình giải quyết vụ án chị Trần Thị Huyền Tr1 trình bày: Chị là con gái của ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Vào ngày 08/11/2021, chị có ký nhận vào giấy tờ do ông Cao Bảo Ch mang đến theo yêu cầu của bà Bùi Thị H2. Do đang trong thời gian làm việc nên chị không đọc nội dung bên trong hợp đồng được ký nhận. Đến tháng 5 năm 2020, khi anh Nguyễn Minh Ng mang giấy CNQSDĐ xuống nhà yêu cầu trả tiền thì chị mới biết được giấy tờ chị ký nhận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Minh Ng. Việc bà Bùi Thị H2 vay tiền của anh Nguyễn Minh Ng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay với anh Nguyễn Minh Ng, chị không hề biết. Trên diện tích đất chuyển nhượng có 02 căn nhà là nhà của gia đình chị và nhà của bà ngoại (là bà Bùi Thị Ng). Chị không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tài sản duy nhất của gia đình và cũng là nơi ở duy nhất của bà Bùi Thị Ng. Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 số công chứng 5009, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LN và tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc H1 vắng mặt tại phiên tòa, qua quá trình giải quyết vụ án chị Trần Thị Ngọc H1 trình bày:

Chị là con gái của ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Ngày 08/11/2019, tại Văn phòng Công chứng LN ông Trần Xuân T cùng vợ là bà Bùi Thị H2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với anh Nguyễn Minh Ng với diện tích đất 3831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS03964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được chị Trần Thị Huyền Tr1 ký tại nơi làm việc sau khi trong hợp đồng đã có chữ ký của bố mẹ chị. Việc ông Trần Xuân T, chị Trần Thị Huyền Tr1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn là do bà Bùi Thị H2 yêu cầu, ông Trần Xuân T, chị Trần Thị Huyền Tr1 không hề đọc nội dung của hợp đồng.

Mặt khác, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS03964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2 là được cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số CH01336 cấp ngày 25/11/2014. Tại thời điểm nhà nước giao đất thì gia đình có 04 thành viên là ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và chị. Căn cứ vào Điều 3 của Luật Đất đai và Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì quyền sử dụng đất này là tài sản chung của hộ gia đình nên việc định đoạt tài sản phải có sự đồng ý của chị. Tuy nhiên, khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 thì chị không biết việc này và trong hợp đồng không có chữ ký của chị nhưng công chứng viên không xác minh những người có quyền sử dụng đất mà chỉ dựa vào sổ hộ khẩu được cấp mới năm 2018 mà tiến hành công chứng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị nên chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 là vô hiệu.

Trên diện tích đất có 01 căn nhà xây mái thái xây dựng năm 2012 và 01 căn nhà xây cấp IV diện tích đất khoảng 40m² là căn nhà tình nghĩa do nhà nước xây và trao tặng cho bà Bùi Thị Ng. Căn nhà này là nơi ở duy nhất của bà Bùi Thị Ng và được sử dụng lâu năm nên không thể có việc chuyển nhượng phần diện tích đất có căn nhà của bà Bùi Thị Ng được nên điều này càng chứng tỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách, không có thật. Mặt khác, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 ghi nhận chuyển nhượng diện tích đất mà không ghi nhận việc

chuyển nhượng tài sản trên đất. Trong khi đó 02 căn nhà nêu trên tọa lạc trên thửa đất số 424 là một khối thống nhất không thể tách rời. Do đó, đối tượng mà hai bên chuyển nhượng không thể thực hiện được. Căn cứ vào Điều 408 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng này bị vô hiệu.

Đồng thời, giá trị của thửa đất là 1.500.000.000đ nhưng hợp đồng công chứng chỉ ghi là 300.000.000đ hoàn toàn không đúng với thực tế. Vì vậy, chỉ thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 số công chứng 5009, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LN và tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước vắng mặt tại phiên tòa, qua quá trình giải quyết vụ án Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số phát hành CT 731761, số vào sổ CS 04082 ngày 17/4/2020 cho anh Nguyễn Minh Ng theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 5009, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LN chứng nhận. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ cho anh Nguyễn Minh Ng là đúng theo trình tự thủ tục số 32 (mã hồ sơ: B-BTN-BTC-265092-TT0 ban hành kèm theo Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 2/8/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc công bố thủ tục Hình chính được tiếp nhận tại Trung tâm phục vụ hành chính công, UBND cấp huyện và UBND cấp xã thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Do đó, việc thu hồi giấy CNQSDĐ đã cấp chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành (theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện BĐ, tỉnh Bình Phước vắng mặt tại phiên tòa, qua quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện BĐ, tỉnh Bình Phước trình bày: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện BĐ, tỉnh Bình Phước có ký kết hợp đồng với anh Nguyễn Minh Ng số tiền 1.000.000.000đ bằng hợp đồng tín dụng số 5606-LAV-20206444 ký ngày 09/9/2020, ngày kết thúc hợp đồng 09/9/2021, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng: 9,3%/ năm. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại thôn 7, xã MH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước đã được Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ. Do chưa tới kỳ hạn trả nợ và anh Nguyễn Minh Ng cũng chưa vi phạm Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện BĐ, tỉnh Bình Phước không tham gia tố tụng trong vụ án này. Nếu phát sinh sự việc có liên quan đến Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ vào Điều 117; Điều 124; Điều 405; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 4 Điều 26; Điều 35; Điều 157; Điều 165; Điều 147; Điều 157; Điều 244; Điều 246; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt trái pháp luật” đối với bị đơn anh Nguyễn Minh Ng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Trần Xuân T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và bị đơn anh Nguyễn Minh Ng.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Anh V về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn anh Nguyễn Minh Ng.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Nguyễn Minh Ng và anh Võ Anh V: Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2021, số công chứng 005199, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng PN.

Công nhận diện tích đất 3.193,6m² (nằm trong diện tích đất 3.831,4m²) thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn 7, xã MH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04082 ngày 17/4/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Bình Phước cấp cho anh Nguyễn Minh Ng (gồm các điểm 20,21,01,22,23,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19) theo bản đồ trích đo – địa chính ngày 08-7-2021, số 04002-2021 của Công ty TMHH-MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp IVC có diện tích 170,3m²; 01 công trình phụ có diện tích 70,6m²; 01 căn nH1 xây cấp IV (nhà tình nghĩa) có diện tích đất 31,5m² và cây lâu năm có trên đất (đã được ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 08/7/2021) thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của anh Võ Anh V.

4/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy Th đối với yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Ng; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) lập ngày 20/4/1999 và công nhận diện tích đất 637,8m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông; Nếu sau này đương sự khởi kiện lại thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/6/2023, nguyên đơn ông Trần Xuân T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 26/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vắng mặt và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1: đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của mình.

Bị đơn: đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Xuân T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1 làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân T, HĐXX nhận định:

[2.1] Ngày 08/11/2019, ông Trần Xuân T cùng vợ là bà Bùi Thị H2 với anh Nguyễn Minh Ng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 3831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số CS03964 ngày 14/8/2019 cho hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Nguồn gốc của thửa đất trên là do ông bà khai phá từ năm 1986. Đến năm 1999 thì được cấp giấy CNQSDĐ. Việc ông cùng chị Trần Thị Huyền Tr1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà Bùi Thị H2 yêu cầu ký để đảm bảo khoản vay giữa bà Bùi Thị H2 và anh Nguyễn Minh Ng. Khi ký hợp đồng này, ông và chị Trần Thị Huyền Tr1 không có đọc nội dung của hợp đồng. Ông xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo khoản vay giữa bà Bùi Thị H2 và anh Nguyễn Minh Ng thể hiện ở việc anh Nguyễn Minh Ng chỉ được quản lý giấy CNQSDĐ chứ không được bàn giao tài sản và giá trị ghi nhận trong hợp đồng thấp so với giá trị thực tế của tài sản. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS03964 cấp ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2 là được cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số CH01336 cấp ngày 25/11/2014. Tại thời điểm nhà nước giao đất thì hộ ông có 04 thành viên là ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và chị Trần Thị Ngọc H1 (là con gái). Khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 thì chị Trần Thị Thu H1 không biết việc này và trong hợp đồng không có chữ ký của chị Trần Thị Thu H1 nhưng công chứng viên không xác minh những người có

quyền sử dụng đất mà chỉ dựa vào sổ hộ khẩu được cấp mới năm 2018 mà tiến hành công chứng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị Ngọc H1 nên ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2019 là vô hiệu.

[2.2] Ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2019 giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 với ông Nguyễn Minh Ng có số công chứng 5009, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng công chứng LN nay là Văn phòng công chứng H1 Văn Đ được ký khi ông T, chị Trần Thị Huyền Tr1 không đọc nội dung hợp đồng. Tại phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản lập ngày 08/11/2019, ông Trần Xuân T thừa nhận toàn bộ nội dung trong phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng và dòng chữ “*Yêu cầu công chứng về: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, là do ông Trần Xuân T viết và ký tên. Tại đơn xin xác nhận lập ngày 07/11/2019, bà Bùi Thị H2 ký xác nhận có ghi nhận nội dung: “*đề nghị quý cấp xem xét xác nhận cho tôi để bổ sung hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai lập ngày 18/8/2020 bà Bùi Thị H2 khai nhận: “*Chúng tôi biết là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng và đồng ý tự ký vào hợp đồng*”. Chị Tr1 là người được ông T, bà H2 đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến trụ sở làm việc của công ty, chị cho rằng đang trong giờ làm việc nên không đọc nội dung hợp đồng. Tuy nhiên đến ngày 08/11/2019, chị Tr1 đã đủ 18 tuổi, đủ năng lực hành vi dân sự, phải chịu trách nhiệm về các hành vi mà bản thân thực hiện, việc chị Tr1 cho rằng do bận công việc không có thời gian đọc hợp đồng mà ký là chị đã từ bỏ quyền lợi của mình và phải tự chịu trách nhiệm quyết định của bản thân. Ngoài ra, tại “giấy nhận tiền” ngày 08/11/2029 (bút lục 185), bà H2 là người viết giấy với nội dung bán cho cầm đồ 12h (*anh Ng là chủ cầm đồ 12h*) 01 miếng đất nhà ở với số tiền trong hợp đồng công chứng là 400.000.000 đồng. Như vậy, việc ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 khai nhận không biết hợp đồng được ký kết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với sự thật khách quan.

[2.3] Đối với kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà H2 với ông Ng là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo khoản vay giữa bà Bùi Thị H2 và anh Nguyễn Minh Ng. Đối với nội dung này anh Nguyễn Minh Ng không thừa nhận, anh Ng cho rằng giữa các bên giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng, từ trước tới khi nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án giữa anh Ng và ông T, bà H2, chị Tr1 không có quan hệ gì và không có quan hệ vay mượn tiền. Vào ngày 08/11/2019, anh Nguyễn Minh Ng cùng vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 và chị Trần Thị Huyền Tr1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất lập ngày 8/11/2019 tại Văn phòng công chứng LN đối với diện tích đất 3831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tại thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS03964 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Giá chuyển nhượng là 740.000.000đ và được đưa làm 2 lần, lần đầu đưa 400.000.000đ vào ngày 08/11/2019, lần sau đưa 340.000.000đ vào ngày 18/02/2020 lời trình bày của anh Ng phù hợp với nội dung giấy nhận tiền của bà Bùi Thị H2 viết tại (bút lục số 185). Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà H2 không cung cấp được các tài liệu để chứng minh cho việc giữ nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách. Từ các căn cứ trên cho thấy giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 và ông Nguyễn Minh Ng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản.

[2.4] Nguồn gốc của diện tích đất 3.831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 là do vợ chồng ông T, bà H2 cùng các con khai phá từ năm 1986 và tiến hành trồng điều từ năm 1986. Tổng diện tích đất khai phá là 33.403m². Đến năm 1999 thì được UBND huyện BD, tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số 989 QSDĐ ký ngày 20/01/1999 đứng tên hộ ông Trần Xuân T với diện tích đất 33.403m² (trong đó gồm có 04 thửa đất). Sau đó, gia đình ông Trần Xuân T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác 01 phần diện tích và 02 lần làm thủ tục đổi sổ, cụ thể: Năm 2014 được cấp giấy CNQSDĐ số CH 01336 ký ngày 25/11/2014 và năm 2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03964, ký ngày 14/8/2019 đứng tên hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Mặt khác, giấy CNQSDĐ cấp năm 2019 là cấp cho hộ ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2 thể hiện là tài sản chung của hộ gia đình. Tuy nhiên, khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2019 không có ý kiến của chị Trần Thị Ngọc H1 – là con gái của ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị Ngọc H1. Do đó, ông Trần Xuân T và chị Trần Thị Ngọc H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2019 vô hiệu thể hiện qua việc chị Trần Thị Ngọc H1 không được thể hiện quyền định đoạt tài sản. Bị đơn anh Nguyễn Minh Ng không thừa nhận nội dung này. Xét thấy, tại thời điểm khai phá năm 1986 và tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ vào năm 1999 thì chị Trần Thị Ngọc H1 (sinh năm 1992), chị Trần Thị Huyền Tr1 (sinh năm 1995) còn nhỏ tuổi (chị H1 mới 7 tuổi; chị Tr1 4 tuổi) không có công khai phá, cải tạo đất nên ông Trần Xuân T, chị Trần Thị Ngọc H1 khai nhận diện tích đất nói trên là tài sản chung của cả gia đình là không đúng. Căn cứ tại khoản 1 Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy

định: “*Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan*”. Tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*”. Xét, chị Trần Thị Ngọc H1 có quan hệ huyết thống với ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2. Tuy nhiên, chị Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1992, tính đến thời điểm khai phá diện tích đất này và thời điểm UBND huyện BD cấp giấy CNQSDĐ vào năm 1999 thì chị Trần Thị Ngọc H1 còn nhỏ tuổi, còn đi học, không thể tham gia lao động, sản xuất, không đóng góp công sức, tiền bạc trong việc tạo lập, duy trì tài sản nói trên. Đến năm 2015 chị H1 lấy chồng, sinh sống tại tỉnh Đắk Lắk và tách khẩu ra khỏi sổ hộ khẩu gia đình. Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 và chị Trần Thị Ngọc H1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bản thân chị Trần Thị Ngọc H1 có đóng góp công sức vào việc tạo lập, duy trì, phát triển tài sản này để tạo thành tài sản chung của các thành viên gia đình. Mặt khác, khi thực hiện việc cấp đổi giấy CNQSDĐ vào năm 2014 thì thành viên của gia đình ông Trần Xuân T có 04 thành viên là ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và Trần V Hoàng Anh. Điều này đã được bà Bùi Thị H2 thừa nhận thể hiện qua đơn xin xác nhận lập ngày 7/11/2019 có xác nhận của Công an xã (bút lục số 80). Quá trình ký kết, công chứng hợp đồng phía ông Trần Xuân T không đề cập đến chị Trần Thị Ngọc H1. Bên cạnh đó, tại tiểu mục 3.3, mục 3 Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 ghi nhận “....*Hai bên không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định về đối tượng của Hợp đồng tại Điều 1*”. Do đó, việc ông Trần Xuân T cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bỏ sót chủ thể tham gia giao dịch là chị Trần Thị Ngọc H1 không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, lời khai của ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 và chị Trần Thị Ngọc H1 cho rằng tài sản nói trên là tài sản chung của cả gia đình là không có đủ cơ sở chấp nhận. Vì vậy, việc phía nguyên đơn cho rằng chị Trần Thị Ngọc H1 có quyền định đoạt tài sản không được chấp nhận.

Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2 có đầy đủ năng lực H1nh vì dân sự, có đủ minh mẫn để thực hiện các giao dịch và việc ký nhận vào hợp đồng là tự nguyện, không bị ép buộc, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm

điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 với anh Nguyễn Minh Ng đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 vô hiệu không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Về yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/4/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Ng. Xét, theo nội dung Công văn số 327/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 4/2/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Minh Ng dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5009, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2019 do Văn phòng công chứng LN chứng nhận.

Như đã đề cập ở các mục [2.1], [2.2], [3.3], ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo hình thức, thủ tục, đăng ký quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT 731761, số vào sổ CS04082 ngày 17/4/2020 cho ông Nguyễn Minh Ng trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, trong thời gian anh Nguyễn Minh Ng thực hiện thủ tục hành chính cấp giấy CNQSDĐ không ai có ý kiến khiếu nại về việc cấp giấy CNQSDĐ. Do đó, yêu cầu của ông Trần Xuân T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Minh Ng là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của anh Hồ Văn Hoài Th1, HĐXX nhận định:

Như đã phân tích ở mục [2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 với anh Nguyễn Minh Ng được lập ngày 08/11/2019 và được công chứng số công chứng 5009, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LN có hiệu lực pháp luật.

Anh Hồ Văn Hoài Th1 khai nhận ngày 03/6/2019 anh cho bà Bùi Thị H2 vay số tiền 250.000.000đ, hẹn đến ngày 27/7/2019 trả. Do bà Bùi Thị H2 không trả tiền đúng thời hạn nên anh Hồ Văn Hoài Th1 đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước và đã được thụ lý vụ án số 63/2020/TLST-DS ngày 11/3/2020. Ngày 01/7/2020, Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các

đương sự số 35/2020/QĐST-DS. Quá trình thi hành án thì anh Hồ Văn Hoài Th1 phát hiện diện tích đất 3.831,5m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 đã được sang tên giấy CNQSDĐ cho anh Nguyễn Minh Ng và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện BD đã bàn giao giấy CNQSDĐ cho anh Nguyễn Minh Ng. Anh Hồ Văn Hoài Th1 cho rằng việc bà Bùi Thị H2, ông Trần Xuân T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Minh Ng nhằm mục đích tẩu tán tài sản nên anh đề nghị tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5009, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2019 do Văn phòng công chứng LN chứng nhận. Anh Nguyễn Minh Ng không đồng ý yêu cầu của anh Hồ Văn Hoài Th1.

Căn cứ theo Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”*; khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*. Theo lời khai của anh Hồ Văn Hoài Th1 thì ngày 17/4/2020 anh làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với biện pháp phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là diện tích đất 1112,9m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22. Ngày 27/4/2020, Tòa án nhân dân huyện BD ban hành Quyết định số 10/2020/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là diện tích 1112,9m² trong tổng diện tích 3831,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 03964 ký ngày 14/8/2019 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị H2. Trong khi đó, Giấy CNQSDĐ số phát hành CT 731761, số vào sổ CS04082 cho ông Nguyễn Minh Ng đã được đăng ký sổ địa chính vào ngày 17/4/2020 tức là trước ngày Tòa án nhân dân huyện BD áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng thực hiện ngày 08/11/2019. Ngày 01/7/2020, Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước ban H1nh Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2020/QĐST-DS. Theo quy định tại Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự: *“1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển*

nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó". Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng thực hiện trước ngày có quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng không thuộc trường hợp quy định tại Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Anh Hồ Văn Hoài Th1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho anh. Tuy nhiên, anh Th1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS -ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận tuy nhiên do nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Xuân T, ông Hồ Văn Hoài Th1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 124; Điều 405; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt trái pháp luật” đối với bị đơn anh Nguyễn Minh Ng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Trần Xuân T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và bị đơn anh Nguyễn Minh Ng.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Anh V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn anh Nguyễn Minh Ng.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Nguyễn Minh Ng và anh Võ Anh V: Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2021, số công chứng 005199, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng PN.

Công nhận diện tích đất 3.193,6m² (nằm trong diện tích đất 3.831,4m²) thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn 7, xã MH, huyện BD, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04082 ngày 17/4/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Minh Ng (gồm các điểm 20, 21, 01, 22, 23, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19) theo bản đồ trích đo – địa chính ngày 08-7-2021, số 04002-2021 của Công ty TMHH-MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp IVC có diện tích 170,3m²; 01

công trình phụ có diện tích 70,6m²; 01 căn nhà xây cấp IV (nhà tình nghĩa) có diện tích đất 31,5m² và cây lâu năm có trên đất (đã được ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 08/7/2021) thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của anh Võ Anh V.

4/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy Th đối với yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số CS04082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 17/4/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Ng; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2019 giữa ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị H2, chị Trần Thị Huyền Tr1 và anh Nguyễn Minh Ng; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) lập ngày 20/4/1999 và công nhận diện tích đất 637,8m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông; Nếu sau này đương sự khởi kiện lại thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

5/ Về các vấn đề khác:

- Anh Nguyễn Minh Ng, anh Võ Anh V có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, sang tên, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp sau khi trích, đo địa chính mà có sự biến động về vị trí, diện tích, tứ cận thì anh Nguyễn Minh Ng, anh Võ Anh V có quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Xuân T phải chịu chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc) là 13.223.000đ (đã nộp xong).

6/ Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Xuân T được miễn tiền án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện BD, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Trần Xuân T số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ mà ông đã nộp theo biên lai thu tiền số 015799 lập ngày 09 tháng 11 năm 2020.

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của anh không được chấp nhận là 300.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ mà anh đã nộp theo biên lai thu tiền số 015799 lập ngày 03 tháng 3 năm 2023.

Buộc bị đơn anh Nguyễn Minh Ng phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của anh Võ Anh V được chấp nhận là 300.000đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Xuân T được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Hoài Th1 phải

chịu 300.000 đồng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001103 ngày 28/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ.

7. 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 BĐ;
- TAND huyện BĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Phong