TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **390**/2026/DS-PT
Ngày: 02 - 6 -2026
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, hợp đồng vay tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương
Ông Trần Nam Phương
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Lâm Đông Đông - Thư ký viên
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/5 và ngày 02/6/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 648/2025/DS-PT ngày 28/11/2025 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hợp đồng vay tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 315/2026/QĐ-PT ngày 13/4/2026 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Chàm H, sinh năm 1981 (chết năm 2022) và Bà Điểu Thị T, sinh năm 1985; Địa chỉ: tổ B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (nay là xã T, Thành phố Đ). (*bà T có mặt).*

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H: Bà Điểu Thị T (là vợ ông Chàm H), bà Ngưu Thị B, sinh năm 1942; Cháu Chàm Thị Kim N, sinh năm 2005; Cháu Chàm Thị Ma R, sinh năm 2007; Cháu Chàm Y S, sinh ngày 13/12/2011; Cháu Chàm Thị Kim N1, sinh ngày 14/9/2020. Cùng địa chỉ: tổ B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (nay là xã T, Thành phố Đ) – (có mặt bà T, cháu N, cháu R).

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H: Bà Điểu Thị T, sinh năm 1985; Địa chỉ: tổ B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (nay là xã T, Thành phố Đ). (*có mặt).*

* Bị đơn: Ông Lưu Quốc T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, Thành phố Đ – vắng mặt.

Bà Võ Thị L, sinh năm 1987; Địa chỉ: Hẻm F, tổ A, khu phố T, phường B, Thành phố Đ – có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Quốc T1: Ông Phan Thanh N2, sinh năm 1980; Địa chỉ liên hệ: số A đường Đ, khu phố Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh - vắng mặt.

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

1. Ông Ngưu Trúc L1, sinh năm 1988 và bà Điểu Thị H1, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp T, xã T, Thành phố Đ – (*bà H1 có mặt*).

2. Ông Vũ Ngô T2, sinh năm 1988; Địa chỉ: khu phố T, phường B, Thành phố Đ – vắng mặt.

3. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp C, xã T, Thành phố Đ - có mặt.

4. Ông Nguyễn Hà T4, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, Thành phố Đ - vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Thanh N3, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, Thành phố Đ – có mặt.

5. Ông Đinh Ngọc D, sinh năm 1987 cùng vợ là bà Lê Thị O, sinh năm 1996; Địa chỉ: xóm D, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xóm D, xã L, tỉnh Hà Tĩnh) - vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1980. số CCCD 042080005789. Do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/5/2021. Địa chỉ: phường C, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

6. Bà Lê Thị Thúy N4, sinh năm 1982 cùng chồng là ông Lưu Văn T5, sinh năm 1978; nơi cư trú: Khu phố T, phường Đ, Thành phố Đ; Nơi ở hiện nay: khu phố T, phường Đ, Thành phố Đ - vắng mặt.

7. Ông Trần Văn K, sinh năm 1986; bà Đỗ Thị Mỹ H3, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khu N, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: Chung cư G - số A, đường số A, cư xá Đ, phường A, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) – có mặt.

8. Ông Trần Anh T6, sinh năm 1991; địa chỉ: 8, P, phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) - vắng mặt.

9. Bà Giang Thị H4, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố T, phường B, Thành phố Đ - vắng mặt.

10. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ – Chi nhánh Đ. Địa chỉ: khu phố T, phường Đ, Thành phố Đ - vắng mặt.

11. Văn phòng C1 (Nay là VPCC Trần Tuyết N5). Địa chỉ: Đường D, khu phố T, phường Đ, Thành phố Đ – xin vắng mặt.

12. Phòng C2 – Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C3 Thành phố Đ). Địa chỉ: Đường N, phường B, Thành phố Đ – xin vắng mặt.

13. Văn phòng C4 (VPCC B) – xin vắng mặt

14. Ông Lê Văn T7, sinh năm 1985; địa chỉ: xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) – xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Điểu Thị T: Ông Phùng Văn H5 - Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: A, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

Do có kháng cáo của bà Võ Thị L, ông Đinh Ngọc D, bà Điểu Thị T, bà Chàm Thị M, Chàm Thị Kim N, ông Lưu Quốc T1 và Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 25/6/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2020, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Điểu Thị T trình bày:*

Vợ chồng ông H, bà T có quen biết với ông T1. Ngày 04/02/2018, vợ chồng ông H, bà T có mượn của ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn trả tiền là 5 tháng tính từ ngày mượn tiền. Ông T1 đề nghị vợ chồng ông H, bà T phải có 4 thửa đất thì mới cho mượn số tiền trên và điều kiện phải làm hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất đó cho ông T1. Sau 5 tháng trả lại tiền cho ông T1 thì ông T1 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại các giấy chứng nhận lại cho vợ chồng ông H, bà T. Sau đó vợ chồng ông H, bà T về bàn với hai đứa em là ông L1, bà H1 với nội dung như trên, vợ chồng ông L1, bà H1 đồng ý cho vợ chồng ông H, bà T mượn hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất).

Ngày 05/02/2018, vợ chồng ông H, bà T và vợ chồng ông L1, bà H1 ra VPCC Đ, tỉnh Bình Phước ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất như sau cho ông T1, bà L:

- Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 26, diện tích 2384,6m²; địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo (Giấy CNQSD đất) số: BV 000197, số vào sổ cấp GCN: 00651/ Tân Lợi: do UBND huyện Đ cấp ngày 27/8/2015, cấp cho ông

Ngưu Trúc L1, cùng vợ bà Điểu Thị H1 (Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 26, diện tích 2384,6m²).

- Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m²; địa chỉ thửa đất: xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy CNQSD đất số: BV 002850, số vào sổ cấp GCN: (CH) 0076/ xã T: do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2015, cấp cho ông Chàm H, cùng vợ bà Điểu Thị T (Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m²).

- Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 26, diện tích 2438,6m²; địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy CNQSD đất số: CC 589258, số vào sổ cấp GCN: 00669/ Tân Lợi: do UBND huyện Đ cấp ngày 31/12/2015 cấp cho ông Ngưu Trúc L1, cùng vợ bà Điểu Thị H1 (Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 26, diện tích 2438,6m²).

- Thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, diện tích 8.440,5m²; địa chỉ thửa đất: xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy CNQSD đất số: BV 002848, số vào sổ cấp GCN: (CH) 00687/xã T: do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2015 cấp cho ông Chàm H (Thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, diện tích 8.440,5m²).

Đến ngày hẹn trả tiền vợ chồng ông H, bà T liên hệ và gặp ông T1 trả nợ nhưng ông T1 không lấy tiền và nói đất đã bán cho ông T1 rồi không có nợ nần gì hết. Sau đó vợ chồng ông H, bà T liên hệ và gặp ông T1 nhiều lần để trả nợ nhưng ông T1 không đồng ý. Vợ chồng ông H, bà T đã làm đơn gửi đến Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ, Ban T tỉnh Bình Phước đề chặn không cho sang tên các thửa đất trên.

Việc ông T1 không trả lại các Giấy CNQSD đất trên cho vợ chồng ông H, bà T, ông T1 còn chuyển nhượng các Giấy CNQSD đất cho người khác là hành vi vi phạm pháp luật về dân sự, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H, bà T. Hiện nay các thửa đất trên, từ đó đến nay vợ chồng ông H, bà T và vợ chồng ông L1, bà H1 vẫn canh tác và sử dụng trên đất.

Từ các lẽ trình bày trên, nay vợ chồng ông H, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy các Hợp đồng CNQSD đất ký ngày 05/02/2018 giữa bà Điểu Thị T, ông Chàm H với ông Lưu Quốc T1 vô hiệu do giả tạo; tuyên hủy tất cả các Hợp đồng CNQSD đất ký giữa ông Lưu Quốc T1 với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau này (các hợp đồng được ký từ ngày 05/02/2018 đến nay) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Vợ chồng ông H, bà T đồng ý trả lại số tiền mượn là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho ông Lưu Quốc T1 theo hợp đồng mượn tài sản ngày 4/2/2018 và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật và yêu cầu ông Lưu Quốc T1 trả lại cho vợ chồng ông H, bà T các giấy chứng nhận nêu trên.

** Tại Biên bản lấy lời khai đề ngày 07/6/2025 và tại phiên tòa, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Chàm H là chị Chàm Thị Kim N, chị Chàm Thị Ma R trình bày:*

Chị Chàm Thị Kim N, chị Chàm Thị Ma R là con ruột của ông Chàm H, sinh năm 1981, mất năm 2022 và bà Điểu Thị T; ông Ngưu Trúc L1, chị Điểu Thị H1 là cô chú của chị Chàm Thị Kim N, chị Chàm Thị Ma R.

Chị Chàm Thị Kim N, chị Chàm Thị Ma R biết được nội dung khởi kiện của ông H, bà T. Nay ông Chàm H đã mất, với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chàm H thì chị Chàm Thị Kim N, chị Chàm Thị Ma R đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Điểu Thị T và ông Chàm H khi còn sống, đó là các yêu cầu cụ thể như sau:

- Tuyên hủy các Hợp đồng CNQSD đất ký ngày 05/02/2018 giữa bà Điểu Thị T, ông Chàm H với ông Lưu Quốc T1 vô hiệu do giả tạo; tuyên hủy tất cả các Hợp đồng CNQSD đất ký giữa ông Lưu Quốc T1 với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau này (các hợp đồng được ký từ ngày 05/02/2018 đến nay) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Chị Chàm Thị Kim N, chị Chàm Thị Ma R đồng ý cùng với bà Điểu Thị T trả lại số tiền mượn là 1.000.000.000 đồng cho ông Lưu Quốc T1 theo hợp đồng mượn tài sản ngày 4/2/2018 và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật và yêu cầu ông Lưu Quốc T1 trả lại cho chúng tôi các Giấy CNQSD đất của các thửa đất nói trên (trong phạm vi tài sản của ông H để lại, nếu nghĩa vụ vượt quá tài sản thì tôi không đồng ý trả phần vượt quá).

** Tại Biên bản lấy lời khai đề ngày 25/3/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Chàm H là bà Ngưu Thị B1 trình bày:*

Bà Ngưu Thị B1 là mẹ ruột của ông Chàm H. Ông Chàm H đã chết vào năm 2022. Bà B1 từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H; tài sản có tranh chấp trong vụ án sau này để lại cho bà Điểu Thị T cùng các con của ông Chàm H; do bà Điểu Thị T quyết định. Bà Ngưu Thị B1 đồng ý với mọi quyết định của bà T, không có ý kiến, yêu cầu gì.

Do tuổi cao, sức yếu, đi lại khó khăn nên bà Ngưu Thị B1 xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Tại Đơn phản tố đề ngày 01/7/2021, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Lưu Quốc T1 và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức D1 trình bày:*

Vào ngày 04 tháng 02 năm 2018, bà Điểu Thị T và chồng là ông Chàm H có đến vay mượn của ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng với thời hạn 05 tháng (04/02/2018 đến 04/07/2018) và cam kết nếu đến thời hạn không trả sẽ giao cho

ông T1 04 thửa đất gồm: Thửa số 18, tờ bản đồ số 27; Thửa số 318, tờ bản đồ số 26; Thửa số 321, tờ bản đồ số 26; Thửa số 2791, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. 04 thửa đất trên có trị giá tương đương là 1.100.000.000 đồng để trả nợ gốc và lãi. Sau khi hai bên thống nhất thì làm giấy vay mượn và ông T1 đã giao tiền cho ông H bà T.

Tuy nhiên, vào ngày 05/02/2018, ông T1 phát hiện 02 thửa đất không phải của ông H và bà T mà của ông Ngưu Trúc L1 và bà Điểu Thị H1, sinh năm: 1990, ngụ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Nhận thấy ông H và bà T không trung thực, có hành vi gian dối nên ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng vay mượn tài sản. Ông H và bà T năn nỉ ông T1 bỏ qua vì đã lấy hết tiền đi làm ăn, trả nợ tuy nhiên ông T1 vẫn không đồng ý. Ông H và bà T thỏa thuận với ông T1 nhận sang nhượng 04 thửa đất trên với giá 1.000.000.000 đồng và xin thêm ông T1 100.000.000 đồng. Ông T1 nhận thấy ông H và bà T đã tiêu xài hết tiền nên đành chấp nhận nhưng yêu cầu 02 thửa đất của ông L1 và bà H1 thì ông L1 và bà H1 phải ra sang nhượng cho ông T1, không được ủy quyền. Ông H và bà T đồng ý. Trong ngày 05/02/2018 các bên ra VPCC Đồng Phú sang nhượng 04 thửa đất và ông T1 trả lại giấy nợ gốc cho ông H, bà T.

Sau này, ông T1 sang nhượng 04 thửa đất cho người khác để thu hồi vốn. Hiện nay ông H, bà T và ông L1, bà H1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu do giả tạo thì ông T1 không đồng ý vì đây là ông H, bà T và ông L1, bà H1 tự nguyện sang nhượng cho ông T1 để cấn nợ số tiền vay mượn của ông T1.

Trước khi mở phiên tòa lần thứ hai ngày 30/5/2025 và tại phiên tòa ngày 09/6/2025, ông Lưu Quốc T1 xác định số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông T1 cho bà Điểu Thị T, ông Chàm H vay ngày 04/02/2018 trong đó có 500.000.000 đồng là tài sản chung của ông Lưu Quốc T1 và bà Võ Thị L; 500.000.000 đồng còn lại là tài sản của ông Vũ Ngô T2 góp vào cho đủ 1.000.000.000 đồng cho bà T, ông H vay. Tiền lãi hàng tháng bà T trả cho ông T1, ông T2 và bà L. Ông Vũ Ngô T2 là người trực tiếp thỏa thuận ký hợp đồng vay tài sản với bà Điểu Thị T, ông T1 chỉ là người ký tên trong hợp đồng.

Sau thời hạn 05 tháng kể từ ngày cho vay, do bà T, ông H không trả tiền vay nên ông T2 yêu cầu bà T, ông H phải viết giấy cam kết chuộc sổ có ghi rõ số tiền chuộc là 1.150.000.000 đồng, trong đó có 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 150.000.000 đồng tiền lãi. Đồng thời, ông T2 yêu cầu bà T, ông H phải làm thủ tục sang tên cho ông Lưu Quốc T1 đứng tên trong các Giấy CNQSD đất mà bà T, ông H đã thế chấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Chàm H, bà Điểu Thị T, ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1, ông Lưu Quốc T1 đồng ý hủy bỏ các Hợp đồng CNQSD đất mà ông T1 đã ký với ông Chàm H, bà Điểu Thị T, ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1; yêu cầu bà T, ông H phải trả lại cho ông Lưu Quốc T1 số tiền 1.000.000.000 đồng đã vay và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày vay đến nay; yêu cầu bà Võ Thị L, ông Vũ Ngô T2 phải liên đới bồi thường thiệt hại (trong đó bà L và ông T1 là 50%, ông Vũ Ngô T2 là 50%).

** Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 25/12/2020, bản tự khai và tại phiên tòa, ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà H1 là ông Nguyễn Văn T8 trình bày:*

Vợ chồng ông L1, bà H1 không có quen biết với ông T1, bà L.

Khoảng đầu tháng 2/2018 vợ chồng Bà T, ông H có qua nhà vợ chồng ông L1, bà H1 bàn bạc cần 1.000.000.000 đồng để làm ăn và đặt vấn đề có người cho vợ chồng ông H, bà T mượn tiền nhưng với điều kiện phải có 4 Giấy CNQSD đất thì mới mượn được 1.000.000.000 đồng.

Sau đó vợ chồng ông H, bà T hỏi mượn hai giấy chứng nhận của vợ chồng ông L1, bà H1 để mượn tiền. Vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông L1, bà H1 là anh chị em nên thấy vợ chồng ông H, bà T gặp khó khăn về tài chính nên vợ chồng ông L1, bà H1 đồng ý cho vợ chồng ông H, bà T mượn Giấy CNQSD đất. Thông tin hai giấy chứng nhận như sau:

- Thửa đất số 279 Tờ bản đồ số 26, Diện tích 2384,6m². Địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy CNQSD đất số: BV 000197, số vào sổ cấp GCN: 00651/ Tân Lợi: do UBND huyện Đ cấp ngày 27/8/2015. Đất cấp cho ông Ngưu Trúc L1, cùng vợ bà Điểu Thị H1.

- Thửa đất số 318 Tờ bản đồ số 26, Diện tích 2438,6m². Địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy CNQSD đất số: CC 589258, số vào sổ cấp GCN: 00669/ Tân Lợi: do UBND huyện Đ cấp ngày 31/12/2015. Đất cấp cho ông Ngưu Trúc L1, cùng vợ bà Điểu Thị H1.

Ngày 05/02/2018, ông L1, bà H1 được vợ chồng ông H, bà T thông báo đã mượn được 1.000.000.000 đồng nhưng với điều kiện vợ chồng ông L1, bà H1 phải ra VPCC Đ làm Hợp đồng CNQSD đất cho người cho mượn (là ông T1). Thời hạn mượn là 5 tháng. Sau 5 tháng vợ chồng ông H, bà T trả lại tiền thì ông T1 sẽ hủy hợp đồng CNQSD đất và trả lại Giấy CNQSD đất cho các bên. Vợ chồng ông L1, bà H1 đồng ý.

Sau đó ông L1, bà H1 ra VPCC Đ gặp vợ chồng ông H, bà T và vợ chồng bà T giới thiệu ông T1 là người cho vợ chồng ông H, bà T mượn tiền. Ông T1 nói cứ yên tâm đây chỉ qua làm thủ tục để lấy lòng tin, khi nào trả tiền cho ông T1 thì ông sẽ trả lại Giấy CNQSD đất và hủy Hợp đồng CNQSD đất. Vợ chồng ông L1, bà H1 tin tưởng và làm thủ tục chuyển nhượng hai giấy chứng nhận trên cho ông T1.

Đến hẹn lấy lại giấy chứng nhận thì vợ chồng ông L1, bà H1 được vợ chồng ông H, bà T báo tin ông T1 không lấy tiền và nói đất đã bán cho ông T1 rồi nợ nần gì mà trả. Vợ chồng ông L1, bà H1 đã liên hệ gặp ông T1 nhiều lần đòi lại các giấy chứng nhận trên nhưng ông T1 không trả.

Việc ông T1 bội tín, không trả lại các Giấy CNQSD đất trên cho ông L1, bà H1, ông T1 còn chuyển nhượng các Giấy CNQSD đất cho người khác là hành vi vi phạm pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông L1, bà H1. Hiện nay hai thửa đất trên, từ đó đến nay vợ chồng ông L1, bà H1 vẫn canh tác và sử dụng trên đất.

Nay bà Điểu Thị H1, ông Ngưu Quốc L2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Hợp đồng CNQSD đất số: 001541 và Hợp đồng CNQSD đất số: 001539 ký ngày 05/02/2018 vô hiệu do giả tạo và yêu cầu ông Lưu Quốc T1 trả lại các Giấy CNQSD đất trên cho vợ chồng ông L2, bà H1.

Do sau khi ông Lưu Quốc T1 sang tên trong Giấy CNQSD đất, đã sang nhượng cho nhiều người nên ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 đề nghị Tòa án tuyên tất cả các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Lưu Quốc T1 với những người mua sau này, và những người mua sau này đối với nhau là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật (ký Hợp đồng CNQSD đất khi đất đang có tranh chấp).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 trình bày:*

Ngày 07/8/2018, bà Trần Thị T3 có nhận chuyển nhượng 03 mảnh đất từ ông Lưu Quốc T1 cùng vợ là bà Võ Thị L. Các thửa đất nhận chuyển nhượng có thông tin: Mảnh đất thứ nhất có diện tích 13.388,3m² thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 27; mảnh đất thứ 2 có diện tích 2438,6m² thuộc thửa số 318, tờ bản đồ số 26 và mảnh đất thứ ba có diện tích 2384,6m² thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 26.

Việc sang nhượng đất giữa bà T3 và ông T1 có sự chứng kiến của vợ chồng bà T và chồng bà T là người trực tiếp đi chỉ ranh mốc cho bà T3 và ông T1, không có ý kiến gì về sang nhượng đất giữa bà T3 với ông T1. Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, bà T3 đã giao đủ tiền cho ông T1 và bà L, bên ông T1 và bà L đã bàn giao đất cho bà T3 từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, trên đất có trồng cây cao su và trồng cây tràm.

Khi được bàn giao đất quản lý thì bà T có vào gặp lại bà T3 và khen mảnh đất này đẹp, lúc nào bà T có tiền thì bán lại cho bà T. Từ đó trở đi, bà T liên tục gặp bà T3 để hỏi mua lại mảnh đất này, nhưng chờ bà T có tiền mua thì rất lâu nên bà T3 đã bán cho người khác. Bà T3 khẳng định việc mua bán giữa bà T3 và ông T1 thì bà T biết rõ và không có ý kiến gì.

Bà T3 nhận đất xong thì không biết cạo mủ cao su, mặt khác phải đóng tiền lãi do vay tiền để mua đất nên bà T3 đã bán 03 mảnh đất trên cho vợ chồng bà Lê

Thị Thúy N4 với giá 700.000.000 đồng. Bà T3 đã bàn giao thửa đất này cho bà N4 để bà N4 làm thủ tục sang tên Giấy CNQSD đất.

Hợp đồng CNQSD đất giữa bà T3 với ông T1, bà L; giữa bà T3 và bà Lê Thị Thúy N4 được đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T3 không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy N4 trình bày:*

Vào khoảng cuối năm 2018, bà Lê Thị Thúy N4 cùng chồng là anh Lưu Quốc T9 có nhận sang nhượng từ bà Trần Thị T3 các thửa đất có thông tin dưới đây:

- Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 26, diện tích 2384,6m²; Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m²; Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 26, diện tích 2438,6m². Các thửa đất trên cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy CNQSD đất đứng tên bà Trần Thị T3.

Sau khi thỏa thuận giá cả, vào xem đất tại thực địa thì xác định trên trên các thửa đất đều trồng cao su, tình trạng đất không có tranh chấp thì các bên thống nhất ký Hợp đồng CNQSD đất có công chứng, chứng thực tại VPCC số 1 Bình Phước và VPCC B (ngày tháng năm công chứng hợp đồng, giá tiền từng thửa bao nhiêu không nhớ rõ vì thời gian trôi qua đã lâu). Bà N4 đã trả hết tiền cho bà T3 và bà T3 đã bàn giao đất trên thực tế cho bà N4 đối với 03 thửa đất nói trên. Mục đích nhận sang nhượng là để đầu tư, sau này sang nhượng lại cho người khác.

- Đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m²:

Sau khi ký hợp đồng với bà T3, trả xong tiền và nhận bàn giao đất trên thực tế nhưng chưa kịp làm thủ tục sang tên thì bà Điểu Thị T có đến gặp bà N4 và xin chuộc lại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m² với giá 600.000.000 đồng. Khi đó, bà T dẫn bà N4 vào nhà bà T thì thấy gia đình bà T có hoàn cảnh khó khăn, là người dân tộc thiểu số nên bà N4 đồng ý cho bà T chuộc lại mảnh đất này với giá 600.000.000 đồng; bà T đã viết giấy hẹn và trả cho bà N4 giá 600.000.000 đồng (trả bằng tiền mặt tại quán caphe gần VPCC B); sau khi nhận tiền, bà N4 đã cùng bà T10, bà T đến hủy Hợp đồng CNQSD đất (chưa sang tên trong Giấy CNQSD đất), giao lại đất cho bà T3, sau này bà T3 sang nhượng thửa đất này cho ai bà N4 không được biết. Việc thỏa thuận chuộc lại đất, giao nhận tiền từ bà T sang cho bà N4, bà N4 nhớ là có viết giấy tay, có ghi âm, có quay lại video làm bằng chứng (nhưng hiện nay bà N4 chưa tìm ra, khi tìm thấy bà N4 sẽ cung cấp cho Tòa án); có sự làm chứng của ông Mai Thế M1, sinh năm 1986; cư trú tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước và ông S1 (không nhớ rõ họ, năm sinh và địa chỉ cụ thể).

Đối với 02 thửa đất còn lại (Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 26, diện tích 2384,6m²; Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 26, diện tích 2438,6m²):

Sau khi ký Hợp đồng CNQSD đất từ bà T3 sang cho bà N4, bà N4 đã đăng ký biến động đất đai sang tên trong Giấy CNQSD đất. Tài sản trên đất trồng cao su. Hai thửa đất này liền kề với nhau. Sau khi nhận đất, bà N4 thấy cao su trên đất đang cho thu hoạch. Do không có nhu cầu khai thác mủ cao su nên bà N4 đã cho người em quen biết ngoài xã hội cạo mủ (bà N4 không nhớ rõ họ tên người này).

Khoảng 2-3 năm sau, do không có nhu cầu, bà N4 đã sang nhượng lại hai thửa đất này cho ông Đinh Ngọc D cùng vợ là bà Lê Thị O 02 thửa đất nói trên với giá 980.000.000 đồng, giao nhận bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Bà N4 đã nhận đủ tiền ông D, bà O và giao đủ đất cho ông D, bà O trên thực địa từ năm 2022 đến nay.

Đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, diện tích 8.440,5m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Ngày 26/11/2020, anh Trần Anh T6 chuyển nhượng cho bà N4 thửa đất 321 theo hình thức Hợp đồng ủy quyền. Ngày 30/12/2020, bà N4 trực tiếp chuyển nhượng cho ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 thửa đất 321 nói trên (thông qua hình thức nhận ủy quyền từ anh T6). Việc sang nhượng đã hoàn tất và đã giao đất, nhận tiền cho nhau ngay sau khi ký hợp đồng.

Khi nhận chuyển nhượng từ anh T6 thửa đất này thì trên đất trồng tràm còn nhỏ, đường kính khoảng 5-10 cm. Sau khoảng hơn 01 tháng nhận đất thì bà N4 bàn giao cho ông K bà H3 sử dụng từ năm 2022 đến nay.

Quá trình thỏa thuận để nhận sang nhượng, sang nhượng lại các mảnh đất nói trên thì không thấy bà T trực tiếp quản lý, sử dụng đất; không thấy bất kỳ người nào khác khai thác cao su trên đất; qua tìm hiểu tại địa phương thì xác định các mảnh đất nói trên không có tranh chấp, được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ cho phép sang tên và cấp mới Giấy CNQSD đất.

Ý kiến, yêu cầu đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà N4 không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này; Đối với yêu cầu của bà T, ông H, ông L1, bà H1 về việc đề nghị Tòa án tuyên các Hợp đồng CNQSD đất đối với các thửa đất nói trên (trong đó bà N4 là một bên trong hợp đồng) là vô hiệu thì bà N4 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi bà N4 và các bên liên quan ký kết hợp đồng không biết được đất tranh chấp, không nhằm mục đích lừa dối với ai; các giao dịch nói trên là hoàn toàn tự nguyện; là người thứ ba ngay tình;

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị H4 trình bày:*

Vào ngày 19/8/2020, bà Giang Thị H4 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị T3 thửa đất số 18 tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m², hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực của VPCC B ngày 19/8/2020. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng: Bà H4 và bà T3 đã giao đất trên thực địa, giao đủ tiền, hiện không có tranh chấp đối với hợp đồng này.

Khi nhận chuyển nhượng, bà H4 có vào xem đất, có sự chứng kiến của chủ sử dụng đất trước đây là bà Điểu Thị T. Bà T có gặp bà H4 và nói cho xin mua lại thửa đất này trong thời hạn 15 ngày. Bà H4 đồng ý và bà T có viết cho bà H4 01 giấy cam kết.

Từ khi bà T viết giấy hẹn cho đến hết thời hạn 15 ngày, bà H4 không thấy bà T đến thỏa thuận mua lại đất nên ngày 03/11/2020, bà H4 và ông Nguyễn Văn H6 đã ký Hợp đồng CNQSD đất và mua bán tài sản (cây lâu năm) gắn liền với QSD đất thuê đối với thửa đất số 18 tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m² tại VPCC Đ. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng (nhưng giá thể hiện trong Hợp đồng CNQSD đất là bao nhiêu bà H4 không nhớ, nhưng thấp hơn giá trị thực để giảm trừ số tiền thuế, phí các bên phải nộp).

Khi chuyển nhượng đất cho ông H6, bà H4 dẫn ông H6 vào xem đất, chỉ ranh giới, đất trồng cao su đang thu hoạch, không có người khác quản lý, sử dụng; bà H4 đã giao đất trên thực địa cho ông H6 quản lý, sử dụng; ông H6 đã trả đủ tiền cho bà H4 và ông H6 đã được sang tên trong Giấy CNQSD đất.

Khi nhận đất, bà H4 nhận thấy trên đất có cao su đang cho khai thác, nhưng vì khi ấy bận công việc nên bà H4 không khai thác mủ mà để hoang. Đồng thời, không phát hiện có người thứ ba vào khai thác mủ, do vậy bà H4 hoàn toàn không biết được đất này đang có tranh chấp.

Hiện nay, bà Điểu Thị T có đơn khởi kiện đề nghị Hủy Hợp đồng CNQSD đất, trong đó liên quan đến thửa đất số 18 tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m² thì bà H4 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Điểu Thị T. Bà H4 không có yêu cầu gì với các đương sự trong vụ án. Bà H4 nêu ý kiến để Tòa án xem xét giải quyết là: Bà H4 là những người thứ ba ngay tình khi tham gia vào giao dịch dân sự nói trên, không biết được đất tranh chấp, không nhằm mục đích lừa dối với ai; các giao dịch nói trên là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

Do bận công việc, thường xuyên về Bắc giải quyết việc gia đình nên đề nghị Tòa án cho phép bà H4 được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án (kể cả giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H6 trình bày:*

Ngày 26/11/2020, ông Nguyễn Văn H6 và bà Giang Thị H4 ký Hợp đồng CNQSD đất và mua bán tài sản (cây lâu năm) gắn liền với QSD đất thuê đối với

thửa đất số 18 tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m² tại VPCC Đ. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng (nhưng giá thể hiện trong Hợp đồng CNQSD đất là bao nhiêu ông H6 không nhớ, nhưng thấp hơn giá trị thực để giảm trừ số tiền thuế, phí các bên phải nộp).

Khi nhận chuyển nhượng ông H6 được bà H4 dẫn vào xem đất, chỉ ranh giới, đất trồng cao su đang thu hoạch, không có người khác quản lý, sử dụng đất. Bà H4 đã giao đất trên thực địa cho ông H6 quản lý, sử dụng; ông H6 đã trả đủ tiền cho bà H4 và đã được sang tên trong Giấy CNQSD đất.

Khi nhận đất, ông H6 nhận thấy trên đất có cao su đang cho khai thác, nhưng vì bận công việc nên ông H6 không khai thác mủ mà để hoang. Đồng thời, không phát hiện có người thứ ba vào khai thác mủ trên đất. Do vậy ông H6 hoàn toàn không biết được đất này đang có tranh chấp.

Đến ngày 23/02/2022, ông H6 ký Hợp đồng CNQSD đất và mua bán tài sản (cây lâu năm) gắn liền với QSD đất thuê đối với thửa đất số 18 tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m² cho bà H2 (không nhớ rõ họ tên) khoảng 1.800.000.000 đồng đến 1.900.000.000 đồng (không nhớ cụ thể), sau đó bà H2 sang nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Hà T4. Ông H6, bà Nguyễn Thị H7 và ông Nguyễn Hà T4 gặp nhau thống nhất thỏa thuận ông H6 sang nhượng trực tiếp sang cho ông Nguyễn Hà T4 nhằm thuận tiện cho việc làm hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

Ông H6 đã bàn giao đất trên thực tế cho bà H7 và bà H7 đã trả đủ tiền cho ông H6. Sau khi bà H7 nhận đất có bàn giao lại cho ông T4 hay chưa ông H6 không rõ. Quá trình quản lý sử dụng đất thì không có ai vào tranh chấp đất đai với ông H6.

Hiện nay, bà Điểu Thị T có đơn khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng CNQSD đất, trong đó liên quan thửa đất số 18 tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m² thì ông H6 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Điểu Thị T. Ông H6 không có yêu cầu gì với các đương sự trong vụ án. Ông H6 nêu ý kiến để Tòa án xem xét giải quyết là: Ông H6 là những người thứ ba ngay tình khi tham gia vào giao dịch dân sự nói trên, không biết được đất tranh chấp, không nhằm mục đích lừa dối với ai; các giao dịch nói trên là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của các đương sự trong vụ án. Do bận công việc, đề nghị Tòa án cho phép ông H6 được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án (kể cả giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hà T4 (do chị Nguyễn Thị Thanh N3 đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Chị Nguyễn Thị Thanh N3 là con gái của ông Nguyễn Hà T4. Năm cuối năm 2021, chị N3 làm nghề bất động sản và quen biết với một người tên là Nguyễn Thu H8 (không biết rõ năm sinh, địa chỉ, số điện thoại), làm nghề môi giới bất động

sản. Bà H8 môi giới cho chị N3 nhận sang nhượng từ ông Nguyễn Văn H6 thửa đất số 18 tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m². Sau khi vào xem đất trực tiếp, tìm hiểu tình trạng pháp lý thửa đất từ các cơ quan chức năng, chị N3 đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Vào ngày 25/01/2022, chị N3 (do ông Nguyễn Hà T4 đại diện) và ông Nguyễn Văn H6 ký Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất số 18 tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m², hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực của VPCC B ngày 25/01/2022. Giá chuyển nhượng thửa đất 18, tờ bản đồ 27, có diện tích 13.388,3m² là 4.200.000.000 đồng: Chị N3 và ông H6 đã giao đất trên thực địa, giao đủ tiền, được sang tên trong Giấy CNQSD đất; tuy nhiên, chị N3 chỉ là người đại diện đi tìm hiểu, đàm phán thỏa thuận để mua bán đất, ông Nguyễn Hà T4 là người trả tiền nên ông T4 là người đứng tên trong Hợp đồng CNQSD đất và Giấy CNQSD đất; hiện giữa chị N3, ông Nguyễn Hà T4 và ông Nguyễn Văn H6 không có tranh chấp đối với hợp đồng này.

Ngày 15/7/2022, chị N3 vào cắt cao su, đo đạc tách thửa thì chị Điểu Thị T vào ngăn cản và nói đang khởi kiện tại Tòa án; sau khi tìm hiểu thì chị N3 mới biết thửa đất nói trên đang có tranh chấp. Chị N3 đã gặp ông H6 và những người đứng tên trong Giấy CNQSD đất trước đây để tìm hiểu và tìm phương án giải quyết tranh chấp thì bà Giang Thị H4 là một trong những chủ sử dụng đất trước đây cho biết chủ sử dụng đất trước đây là chị Điểu Thị T. Bà T biết việc sang nhượng đối với thửa đất này, có xin mua lại thửa đất này và bà T có viết 01 giấy cam kết với bà Giang Thị H4 (*Giấy này hiện nay chị N3 giữ bản gốc, gửi cho Tòa án bản phô tô và đã được đối chiếu bản chính, do bà Giang Thị H4 đưa lại cho chị N3*)

Khi nhận đất, chị N3 nhận thấy trên đất có cao su đang cho khai thác, nhưng vì khi ấy bận công việc nên chị N3 không khai thác mủ mà để hoang. Đồng thời, không phát hiện có người thứ ba vào khai thác mủ, do vậy chị N3 hoàn toàn không biết được đất này đang có tranh chấp.

Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Nguyễn Văn H6 và ông Nguyễn Hà T4 là tự nguyện, thuận mua vừa bán, đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ đối với nhau; quá trình sang nhượng, bà T có biết nhưng không phản đối; không bị cơ quan nào ngăn chặn. Vì vậy, ông Nguyễn Hà T4 là người thứ ba ngay tình theo quy định của Bộ luật dân sự khi tham gia vào giao dịch dân sự nói trên, không biết được đất tranh chấp, không nhằm mục đích lừa dối với ai. Do đó, bà T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Nguyễn Hà T4 và ông Nguyễn Văn H6 là không có căn cứ; đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Điểu Thị T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 cùng trình bày:*

Ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 là vợ chồng. Ngày 30/12/2020, ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 có nhận sang nhượng từ bà Lê Thị Thúy N4 lô đất có thông tin như sau: Thửa đất số 321 tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Giấy CNQSD đất số: BV002848 vào số cấp GNC: (CH) 00687/ xã T do UBND huyện Đ cấp cho bà Lê Thị Thúy N4. Giá trị chuyển nhượng lô đất là 880.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán, giao đất sang tên đã được ông K, bà H3 thực hiện xong, hiện nay không có tranh chấp.

Trước ngày 30/12/2020 là ngày ký hợp đồng công chứng, bà N4 có dẫn ông K, bà H3 đến xem thực tế đất chỉ ranh mốc và có cắm cọc xác định ranh mốc, không nhận thấy có ai tranh chấp hay ngăn cản gì với thửa đất ông K, bà H3 đã nhận chuyển nhượng

Đến ngày 30/12/2020, ông K, bà H3 và bà N4 đến VPCC số 1 Bình Phước ký Hợp đồng CNQSD đất, ông K, bà H3 đã thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên, bà N4 đã bàn giao Giấy CNQSD đất cho ông K, bà H3. Sau khi hoàn tất việc ký Hợp đồng CNQSD đất, ông K, bà H3 đã thực hiện các thủ tục đăng ký biến động và làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất. Đến ngày 22/01/2021, ông K, bà H3 đã được cấp đổi Giấy CNQSD đất.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông K, bà H3 hoàn toàn tự nguyện, đất không hề có tranh chấp, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông K, bà H3 là người quản lý, sử dụng phần đất trên.

Từ những lý do nêu trên, ông K, bà H3 hoàn toàn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn; Đề nghị Tòa án tiến hành huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất mà ông K, bà H3 nhận chuyển nhượng vì ông K, bà H3 là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 133, Bộ luật dân sự 2015.

Ông Trần Văn K có đơn xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O cùng trình bày:*

Ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O là vợ chồng. Ngày 05/12/2021, ông D, bà O có nhận sang nhượng từ bà Lê Thị Thúy N4 2 lô đất có thông tin như sau:

- Lô 1: Thửa 279, tờ 26, Diện tích: 2.384,6m², tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Giấy CNQSD đất số: C5, số vào sổ cấp GCN: 01747/Tận Lợi do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/01/2019 cho bà Lê Thị Thúy N4.

- Lô 2: Thửa: 318, tờ 26; Diện tích: 2.438,6m²; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, Giấy CNQSD đất số: CP235193, số vào sổ 01746 Tân Lợi do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/01/2022 cho bà Lê Thị Thúy N4.

Giá chuyển nhượng 2 lô đất là 1.750.000.000 đồng. Việc ký Hợp đồng CNQSD đất, thanh toán, giao đất, đăng bộ sang tên đã được ông D, bà O thực hiện xong.

Trước ngày 05/01/2022 là ngày ký hợp đồng công chứng, bà N4 có dẫn ông D, bà O đi đến thực tế đất, chỉ ranh mốc và có cắm cọc xác định ranh mốc. Ông D, bà O không nhận thấy có ai tranh chấp hay ngăn cản gì đối với thửa đất ông D, bà O nhận chuyển nhượng.

Đến ngày 05/01/2022, ông D, bà O và bà N4 đến VPCC B ký Hợp đồng CNQSD đất; ông D, bà O đã thanh toán đầy đủ, bà N4 đã bàn giao Giấy CNQSD đất cho ông D, bà O.

Sau khi hoàn tất ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông D, bà O đã thực hiện các thủ tục đăng ký biến động và làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất. Đến ngày 07/03/2022, ông D, bà O đã được cấp đổi Giấy CNQSD đất mang tên ông D, bà O.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông D, bà O hoàn toàn tự nguyện, đất không có tranh chấp, Hợp đồng CNQSD đất thực hiện theo đúng trình tự thủ tục mà pháp luật quy định.

Từ những lý do nêu trên, ông D, bà O không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất là tài sản mà ông D, bà O nhận chuyển nhượng vì ông D, bà O là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T6 trình bày:*

Vào ngày 07/8/20218, ông Trần Anh T6 nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, diện tích 8.440,5m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngày 26/11/2020, ông Trần Anh T6 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thúy N4 thửa đất 321 nói trên theo hình thức Hợp đồng ủy quyền cho bà N4 toàn quyền sử dụng. Ngày 30/12/2020, bà N4 trực tiếp chuyển nhượng cho ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 thửa đất 321 nói trên (thông qua hình thức nhận ủy quyền từ anh T6). Việc sang nhượng đã hoàn tất và đã giao đất, nhận tiền cho nhau ngay sau khi ký hợp đồng.

Quá trình thỏa thuận để nhận sang nhượng, sang nhượng lại thửa đất nói trên đất thì không có tranh chấp. Các bên đã thực hiện xong việc giao đất, giao tiền, hiện không có tranh chấp giữa các bên ông T6 không có yêu cầu gì trong vụ án. Hiện nay, bà T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa

ông T1, bà L và ông T6, giữa ông T6 với bà N4 là không có căn cứ; đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Điểu Thị T.

Do ở xa, đi lại khó khăn nên ông Trần Anh T6 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngô T2 trình bày:*

Ông Vũ Ngô T2 có mối quan hệ bạn bè với ông Lưu Quốc T1 và bà Võ Thị L; trước đây, ông T2 và bà Điểu Thị T có quan hệ vay mượn tiền.

Trước đây, ông T2 có cho bà Điểu Thị T vay số tiền 1.150.000.000 đồng. Do sự tin tưởng, hai bên không lập giấy vay mượn tiền mà chỉ thống nhất rằng nếu hết thời hạn mà bà T không hoàn trả tiền, bà T sẽ làm thủ tục sang nhượng 04 thửa đất của bà tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho ông T2 bằng số tiền vay mượn. Bà T đã giao cho ông T2 04 Giấy CNQSD đất (bản photo) để ông T2 biết thông tin về các thửa đất. Thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 27/01/2018 đến ngày 27/07/2018), với lãi suất 1.500 đồng/01 ngày/1.000.000 đồng. Sau đó, ông T2 đã giao tiền cho bà T và bà T giao lại 04 Giấy CNQSD đất (bản photo) cho ông T2, tuy nhiên ông T2 không kiểm tra cụ thể nội dung các giấy tờ này. Khi về nhà, ông T2 phát hiện 02 Giấy CNQSD đất đứng tên ông Chàm H và bà Điểu Thị T, 02 Giấy CNQSD đất khác đứng tên ông Ngưu Trúc L1 và bà Điểu Thị H1, không đúng với thông tin bà T đã cung cấp về việc 04 thửa đất này chỉ thuộc sở hữu của bà T. Nhận thấy sự không uy tín từ phía bà T, ông T2 đã gặp bà T và yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận vay, không tiếp tục cho bà T vay tiền. Giữa ông T2 và bà T không ký kết bất kỳ Hợp đồng CNQSD đất nào. Ông T2 xác định quan hệ vay mượn này là do ông và bà T tự giải quyết, không liên quan đến vụ việc đang xét; nếu sau này giữa ông T2 và bà T có tranh chấp, ông T2 sẽ khởi kiện bà T trong một vụ án khác.

Ông T2 khẳng định không có việc ông đưa cho ông T1 500.000.000 đồng để góp vào khoản vay 1.000.000.000 đồng cho bà T như ông T1 đã trình bày. Đồng thời, ông T2 cũng không yêu cầu bà T và ông H phải viết giấy cam kết chuộc sổ có ghi rõ số tiền chuộc là 1.150.000.000 đồng (bao gồm 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 150.000.000 đồng tiền lãi), và không yêu cầu bà T, ông H phải làm thủ tục sang tên cho ông T1 đứng tên trong các Giấy CNQSD đất mà bà T, ông H đã thế chấp như ông T1 đã trình bày.

Ông T2 hoàn toàn không nhận tiền từ bà T, và không có sự việc cùng với ông T1 ép bà T phải viết giấy chuộc sổ. Ông T2 cho rằng lời khai của bà T về nội dung này là không có cơ sở. Ông T2 đã xem bản photo giấy kèm theo đơn khởi kiện và xác định bản gốc của giấy hẹn chuộc sổ mà bà T viết cho ông hiện đã thất lạc, không tìm thấy. Ông T2 đề nghị Tòa án không chấp nhận các lời khai trên của ông T1 và bà T.

Ông T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện giữa bà T và ông T1. Do bận công việc, ông T2 xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 12/6/2025.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T7 trình bày:*

Năm 2021, ông Lê Văn T7 có đặt cọc để nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Thúy N4 và ông Lưu Văn T5 02 thửa đất có diện tích lần lượt là 2.384,6m² và 2.438,6m²; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy CNQSD đất đứng tên bà N4; trên đất có cao su đang cạo; giá thỏa thuận là 980.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền môi giới (tổng cộng là 1.020.000.000 đồng). Hai bên chỉ ký Hợp đồng đặt cọc, ông T7 trả cho bà N4 số tiền 100.000.000 đồng. Sau khoảng 01 tuần, ông T7 đã tìm được người sang nhượng lại 02 thửa đất nói trên. Người nhận sang nhượng là ông S1 (không rõ địa chỉ), sau đó ông S1 sang nhượng lại cho một người không rõ họ tên để nhận tiền chênh lệch giá (số tiền chênh lệch là bao nhiêu ông T7 không nắm rõ). Khi thỏa thuận nhận sang nhượng, ông T5 dẫn ông T7 vào xem đất, xác định đất không có tranh chấp, có giấy tờ pháp lý đầy đủ nên ông T7 mới đặt cọc. Sau khi sang nhượng đất cho ông S1 thì ông T7 không còn liên quan đến các thửa đất trên.

Hiện nay, Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp đối với các hợp đồng có liên quan đến các thửa đất nói trên, ông T7 không có ý kiến, yêu cầu gì. Do bận công việc, ông T7 xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2 Bình Phước trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu, Phòng C2 tỉnh Bình Phước cung cấp thông tin về việc công chứng hợp đồng có liên quan đến các thửa đất đang tranh chấp cụ thể như sau:

- Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 7419, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/8/2018 giữa ông Lưu Quốc T1, cũng vợ là bà Võ Thị L và bà Trần Thị T3 (GCNQSDĐ số BV000197).

- Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 7420, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/8/2018 giữa ông Lưu Quốc T1, cũng vợ là bà Võ Thị L và bà Trần Thị T3 (GCNQSDĐ số CC589258).

Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 7421, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/8/2018 giữa ông Lưu Quốc T1, cũng vợ là bà Võ Thị L và bà Trần Thị T3 (GCNQSDĐ số BV002848).

- Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 7422, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/8/2018 giữa ông Lưu Quốc T1, cũng vợ là bà Võ Thị L và bà Trần Thị T3 (GCNQSDĐ số BV002850).

- Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 7430, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/8/2018 giữa ông Lưu Quốc T1, cũng vợ là bà Võ Thị L và bà Trần Thị T3 (GCNQSDĐ số BV002848).

- Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 7431, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/8/2018 giữa ông Lưu Quốc T1, cũng vợ là bà Võ Thị L và ông Trần Anh T6 (GCNQSDĐ số BV002848)

Đối chiếu với quy định của pháp luật, Phòng C2 tỉnh Bình Phước nhận thấy các Hợp đồng CNQSD đất số 7419, 7420, 7421, 7422, 7431, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 07/8/2018 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì những lẽ sau:

1. Việc công chứng các Hợp đồng CNQSD đất thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 42 Luật Công chứng.

2. Các quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng không vi phạm luật đất đai theo Điều 188 Luật đất đai 2013. Tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đủ điều kiện được bán không vi phạm luật đất đai theo Điều 189 Luật đất đai 2013.

3. Việc công chứng các hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 41 của 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.

4. Các bên tham gia giao kết giao dịch bằng hành vi của 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.

5. Các bên tham gia ký kết Hợp đồng cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất đã ghi trong Hợp đồng là đúng sự thật và không yêu cầu Phòng Công chứng xác minh, giám định.

Phòng C2 tỉnh Bình Phước đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan V trình bày:*

Ngày 26/11/2020, Ông Trần Anh T6 có liên hệ V để yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền toàn quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy N4. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 002848/Tân Lợi, số vào sổ số CH 00687 do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Sên D2 cùng vợ là bà Ngưu Thị B ngày 16/11/2015. Điều chỉnh biến động ngày 03/8/2016: Để thừa kế cho ông Chàm H, sinh năm: 1981, CMND số: 285 114 828, Địa chỉ: T, T Đồng Phú B, theo hồ sơ số 58536.TK.414; Điều chỉnh biến động ngày 24/5/2018: Chuyển nhượng cho ông Lưu Quốc T1, sinh năm: 1985, CMND: 285 078 031. Địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số: 110545.CN.13165; Điều chỉnh biến động ngày 29/8/2018: Chuyển nhượng cho ông Trần Anh T6, sinh năm: 1991, CCCD số: 079 091 008 123, địa chỉ: 8 P, Phường B, quận P, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số: 118567.CN.13256.

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

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Chàm H và bà Điểu Thị T, sau khi kiểm tra, rà soát, VPCC B nhận thấy không có tiếp nhận yêu cầu công chứng nào của ông Chàm H và bà Điểu Thị T đối với các thửa đất được nêu trong Công văn số 209/CV-TA ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú. VPCC B, tỉnh Bình Phước kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan V1 (nay là VPCC Trần Tuyết N5) trình bày:*

Ngày 05/02/2018, V1, tỉnh Bình Phước nhận được yêu cầu công chứng về việc công chứng Hợp đồng CNQSD đất đối với Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 000197, số vào sổ cấp GCN: 006511/Tân Lợi do UBND huyện Đ cấp ngày 27 tháng 8 năm 2015, theo thửa đất số: 279, tờ bản đồ: 26, diện tích: 2384,6m², tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; giữa bên chuyển nhượng là ông Ngưu Trúc L1 cùng vợ là bà Điểu Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Quốc T1. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ mà các bên nộp kèm theo, V1 nhận thấy đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ngưu Trúc L1 cùng vợ là bà Điểu Thị H1 và ông Lưu Quốc T1 và Hợp đồng CNQSD đất số công chứng: 001539, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 chứng nhận ngày 05/02/2018 đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong luật Công chứng 2014.

Ngày 05/02/2018, V1 nhận được yêu cầu công chứng về việc công chứng Hợp đồng CNQSD đất đối với Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 589258, số vào sổ cấp GCN: 00669/Tân Lợi do UBND huyện Đ cấp ngày 31 tháng 12 năm 2015, theo thửa đất số: 318, tờ bản đồ: 26, diện tích: 2438,6m², tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; giữa bên chuyển nhượng là ông Ngưu Trúc L1 cùng vợ là bà Điểu Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Quốc T1. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ mà các bên nộp kèm theo, V1 nhận thấy đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ngưu Trúc L1 cùng vợ là bà Điểu Thị H1 và ông Lưu Quốc T1 và Hợp đồng CNQSD đất số công chứng: 001541, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 chứng nhận ngày 05/02/2018 đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong luật Công chứng 2014.

Ngày 30/12/2020, V1 nhận được yêu cầu công chứng về việc công chứng Hợp đồng CNQSD đất đối với Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 002848, số vào sổ cấp GCN: (CH) 00687/xã Tân Lợi do UBND huyện Đ cấp ngày 16 tháng 11 năm 2015 theo thửa đất số: 321, tờ bản đồ: 26, diện tích: 8440,5m², tọa lạc tại: Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Thúy N4 (nhận ủy quyền từ ông Trần Anh T6) và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn K cùng vợ là bà: Đỗ Thị Mỹ H3. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ mà các bên nộp kèm theo, V1 nhận thấy đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị Thúy N4 (nhận ủy quyền từ ông Trần Anh T6) và ông Trần Văn K cùng vợ là bà Đỗ Thị Mỹ H3 và Hợp đồng CNQSD đất số công chứng: 011293, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 chứng nhận ngày 30/12/2020 đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong luật Công chứng 2014.

Căn cứ chứng nhận: Các thửa đất trên được cấp Giấy CNQSD đất; Tài sản gắn liền trên đất chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận nên VPCC Đồng Phú chỉ chứng nhận quyền sử dụng đất, còn tài sản gắn liền trên đất do hai bên tự thỏa thuận (nếu có); Tại thời điểm yêu cầu công chứng thì năng lực hành vi dân sự của các bên hoàn toàn bình thường nên đủ điều kiện để giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 và luật Công chứng 2014.

Quan điểm của V1 về việc chứng nhận các Hợp đồng CNQSD đất:

1. Đối với Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 000197, số vào sổ cấp GCN: 006511/Tân Lợi do UBND huyện Đ cấp ngày 27 tháng 8 năm 2015:

- Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng: 001539, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 chứng nhận ngày 05/02/2018 là hoàn toàn đúng pháp luật, đúng với luật Công chứng 2014.

- V1 đã giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý cũng như giá chuyển nhượng và các loại thuế liên quan đến thửa đất nêu trên của các bên về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Và các bên đã hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng.

2. Đối với Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 589258, số vào sổ cấp GCN: 00669/Tân Lợi do UBND huyện Đ cấp ngày 31 tháng 12 năm 2015:

- Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số: 001541, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 chứng nhận ngày 05/02/2018 là hoàn toàn đúng pháp luật, đúng với luật Công chứng 2014.

- V1 đã giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý cũng như giá chuyển nhượng và các loại thuế liên quan đến thửa đất nêu trên của các bên về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Và các bên đã hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng.

3. Đối với Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 002848, số vào sổ cấp GCN: (CH) 00687/xã Tân Lợi do UBND huyện Đ cấp ngày 16 tháng 11 năm 2015:

- Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số: 011293, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 chứng nhận ngày 30/12/2020 là hoàn toàn đúng pháp luật, đúng với luật Công chứng 2014.

- V1 đã giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý cũng như giá chuyển nhượng và các loại thuế liên quan đến thửa đất nêu trên của các bên về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Và các bên đã hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng.

Do tình hình công việc tại văn phòng nhiều nên VPCC Trần Tuyết N5 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án; đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Điểu Thị T, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1.

Tuyên bố các Hợp đồng CNQSD đất liên quan đến các thửa đất số 279 (diện tích 2.384,6m²) và 318 (diện tích 2.438,6m²), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là vô hiệu, cụ thể như sau:

1.1. Hợp đồng CNQSD đất số 001539; 001541, ký ngày 05/02/2018 giữa ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 với ông Lưu Quốc T1, tại VPCC Đ.

1.2. Hợp đồng CNQSD đất số 7419; 7420, ký ngày 07/8/2018 giữa ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L với bà Trần Thị T3, tại Phòng C2, tỉnh Bình Phước.

1.3. Hợp đồng CNQSD đất số 9078; 9079, ký ngày 30/11/2018 giữa bà Trần Thị T3 với bà Lê Thị Thúy N4, ông Lưu Văn T5, tại VPCC B.

1.4. Hợp đồng CNQSD đất ký ngày 05/01/2022 giữa bà Lê Thị Thúy N4, ông Lưu Văn T5 với anh Đinh Ngọc D và bà Lê Thị O, tại VPCC B.

1.5. Tách việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng bị tuyên vô hiệu tại các mục 1.1 đến 1.4 mục 1 phần Quyết định này do các bên không thống nhất được giá

trị thực tế giao dịch, không cung cấp được chứng cứ giao nhận tiền. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu cụ thể và cung cấp được chứng cứ phù hợp.

Tách việc giải quyết về hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị Thúy N4, ông Lưu Văn T5 với ông Lê Văn T7, giữa ông Lê Văn T7 với người tên S1 liên quan đến việc ký hợp đồng đặt cọc để ký kết Hợp đồng CNQSD đất đối với các thửa đất số 279 và 318, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước để giải quyết sau nếu có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất số 321 (diện tích 8.440,5m²) tờ bản đồ 26 và thửa đất số 18 (diện tích 13.338,3m²), tờ bản đồ số 27; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Công nhận các hợp đồng dưới đây là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật:

2.1. Đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26:

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 07/8/2018 giữa vợ chồng ông Lưu Quốc T1 và ông Trần Anh T6 (số công chứng 7431 ngày 07/8/2018 tại Phòng C2 tỉnh Bình Phước).

- Hợp đồng CNQSD đất theo hình thức Hợp đồng ủy quyền, ký ngày 26/11/2020, số công chứng 22648 tại VPCC B giữa ông Trần Anh T6 và bà Lê Thị Thúy N4.

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 30/12/2020 giữa bà Lê Thị Thúy N4 (được ủy quyền từ ông Trần Anh T6) và ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 (số công chứng 11293 tại VPCC Đ).

2.2. Đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27:

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 09/8/2018 giữa vợ chồng ông Lưu Quốc T1 và bà Trần Thị T3 (số công chứng 7422 tại Phòng C2 Sở tư pháp tỉnh Bình Phước).

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 19/8/2020 giữa bà Trần Thị T3 và bà Giang Thị H4 (số công chứng 14209 tại VPCC B).

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 03/11/2020 giữa bà Giang Thị H4 và ông Nguyễn Văn H6 (số công chứng 20331 tại VPCC B).

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 11/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn H6 và ông Nguyễn Hà T4 (số công chứng 001330 tại VPCC Đ).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Quốc T1. Buộc bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H phải trả cho ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L số tiền gốc đã vay là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi

tinh từ ngày 04/02/2018 đến ngày 12/6/2025 là 1.381.061.643 đồng phát sinh từ Hợp đồng vay tài sản ngày 04/02/2018.

Tổng số tiền (gốc và lãi còn lại) mà bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chàm H phải thanh toán cho ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L là 2.381.061.643 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi mốt triệu không trăm sáu mươi mốt nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng).

4. Giải quyết việc bồi thường thiệt hại:

Buộc ông Lưu Quốc T1 và bà Võ Thị L phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Điểu Thị T và những người thừa kế của ông Chàm H do mất quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là 3.705.216.000 đồng. Được khấu trừ nghĩa vụ hoàn trả tiền vay (tiền gốc và tiền lãi phát sinh) của bà Điểu Thị T và những người thừa kế của ông Chàm H (tại mục 3 phần Quyết định này) là 2.381.061.643 đồng. Buộc ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L phải liên đới hoàn trả số tiền chênh lệch còn lại sau khi khấu trừ cho bà Điểu Thị T và những người thừa kế của ông Chàm H là: 3.705.216.000 đồng - 2.381.061.643 đồng = 1.324.154.357 đồng.

5. Về việc áp dụng, duy trì, hủy bỏ BPKCTT và giải quyết hoa lợi, lợi tức:

5.1 Hủy bỏ các BPKCTT *"Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp", "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp", "Cho thu hoạch, cho bán hoa màu hoặc sản phẩm hàng hóa khác"* mà Tòa án đã áp dụng theo Quyết định áp dụng BPKCTT số 02/2022/QĐ-ADBPKCTT ngày 10 tháng 8 năm 2022 đối với các thửa đất số 279, tờ bản đồ số 26, diện tích 2384,6m²; thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m²; thửa đất số 318, tờ bản đồ số 26, diện tích 2438,6m²; thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, diện tích 8.440,5m² và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

5.2 Việc hủy bỏ BPKCTT có hiệu lực ngay kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ thời điểm đó, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản đã bị áp dụng BPKCTT sẽ được thực hiện theo đúng nội dung và tinh thần của bản án có hiệu lực pháp luật, không còn chịu sự ràng buộc của BPKCTT theo quy định tại các Điều 127, khoản 2 Điều 137, Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

5.3 Hủy phong tỏa đối với số tiền 600.000.000 đồng trong tài khoản số 5602205118842 của bà Điểu Thị T tại Ngân hàng N6, Chi nhánh huyện Đ.

Ngân hàng N6 - Chi nhánh huyện Đ có trách nhiệm thực hiện ngay việc giải tỏa phong tỏa tài khoản thanh toán số 5602205118842 của bà Điểu Thị T. Ngân hàng phải đảm bảo hoàn trả đầy đủ quyền quản lý và sử dụng số tiền đã phong tỏa cho bà Điểu Thị T theo đúng quy định pháp luật về ngân hàng và thi hành án.

5.4 Về hoa lợi, lợi tức: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết hoa lợi, lợi tức thu được từ ngày áp dụng BPKCTT đến nay và đồng ý để cho bà Điểu Thị T, ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 được thụ hưởng.

6. Tách quan hệ góp vốn, giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại giữa ông Lưu Quốc T1 với ông Vũ Ngô T2 để giải quyết bằng vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự khi các đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 16/6/2025, bà Điểu Thị T, bà Chàm Thị Kim N, bà Chàm Thị M nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24/6/2025, ông Lưu Quốc T1 nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) theo hướng buộc bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chàm H phải liên đới chịu trách nhiệm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với bị đơn Lưu Quốc T1.

Ngày 16/6/2025, ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Điểu Thị T, ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1. Đồng thời, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 298 ngày 05/01/2022 được công chứng tại văn phòng C4 được ký giữa ông D với bà Lê Thị Thúy N4 đối với 02 thửa đất. Thửa đất số 279 tờ bản đồ số 26, diện tích 2.384,6m^2, địa chỉ xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và thửa đất số 318 tờ bản đồ số 26, diện tích 2.438,6m^2, địa chỉ ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngày 10/7/2025, bà Võ Thị L nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 25/6/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) theo hướng tuyên hợp đồng

chuyển nhượng giữa nguyên đơn bà Điểu Thị T, ông C hợp với ông Lưu Đức T11 vô hiệu do giả tạo, bảo vệ quyền lợi đối với người thứ ba ngay tình trong vụ án. Sửa lại phần tuyên về nghĩa vụ bồi thường, án phí theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn ông T11 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và vắng mặt không có lý do.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O, bà Võ Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T11.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai, chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn bà Điểu Thị T, bị đơn Võ Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O. Tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Điểu Thị T, bà Chàm Thị Kim N, bà Chàm Thị Ma R, ông Lưu Quốc T1, ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O, bà Võ Thị L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai) 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] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lưu Quốc T1 và người đại diện theo ủy quyền vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do và không có đơn xin xét xử vắng mặt, nên được xem là từ bỏ quyền kháng cáo. Do vậy, căn cứ Điều 312 BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T1.

[3] Xét kháng cáo của bà Điểu Thị T, bà Chàm Thị Kim N, bà Chàm Thị M, ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O, bà Võ Thị L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Ngày 04/02/2018, bà Điểu Thị T cùng chồng là ông Chàm H có vay của ông Lưu Quốc T1 số tiền 1.000.000.000 đồng, phù hợp với "giấy mượn tiền ngày 04/02/2018" và được các bên đương sự thừa nhận, nên đây là giao dịch có thật và là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS. Để làm tin và đảm bảo khả năng trả nợ của bà T và ông H, ông T1 yêu cầu bà T phải giao cho ông T1 04 tài sản là QSDĐ thì ông T1 mới cho vay. Do bà T và ông H không đủ tài sản để giao cho ông T1 nên đã nhờ ông Ngưu Trúc L1 cùng vợ là bà Điểu Thị H1 cho mượn 02 tài sản (02 thửa đất) để giao cho ông T1 thì được ông L1 và bà H1 đồng ý. Việc giao 04 tài sản này (Thửa số 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số BV 002850, số vào sổ cấp GCN 0076/ xã T ngày 16/11/2015 mang tên ông Chàm H, cùng vợ bà Điểu Thị T; Thửa số 321, tờ bản đồ số 26, diện tích 8.440,5m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số BV 002848, số vào sổ cấp GCN 00687/Tân Lợi ngày 16/11/2015 mang tên Chàm H; Thửa số 279, tờ bản đồ số 26, diện tích 2384,6m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số BV 000197, số vào sổ cấp GCN 00651/Tân Lợi, ngày 27/8/2015 mang tên Ngưu Trúc L1 cùng vợ là bà Điểu Thị H1; Thửa số 318, tờ bản đồ số 26, diện tích 2438,6m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CC 589258, số vào sổ cấp GCN 00669/Tân Lợi ngày 31/12/2015 mang tên Ngưu Trúc L1 cùng vợ là bà Điểu Thị H1) thực hiện thông qua hình thức chuyển nhượng QSDĐ từ bà T và ông H, cũng như từ ông L1 và bà H1 cho ông T1. Nội dung này cũng được các đương sự thừa nhận, nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[5] Ông T1 cho rằng, theo thỏa thuận tại giấy mượn tiền, bà T sẽ trả lãi vào ngày mùng 05 hàng tháng, thời hạn vay là 05 tháng, nếu vợ chồng bà T "*không trả tiền lãi vào đúng ngày mùng 05 hàng tháng thì ông Lưu Quốc T1 được quyền sang tên và toàn quyền sử dụng bốn miếng đất trên*". Sau đó, do bà T không trả lãi như thỏa thuận nên ông T1 đã chuyển nhượng 04 thửa đất cho người khác, cụ thể:

- Đối với thửa đất số 321, diện tích 8.440,5m^2 của vợ chồng bà T: Ngày 07/8/2018, vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Anh T6. Ngày

26/11/2020, ông T6 ủy quyền cho bà Lê Thị Thúy N4 thay mặt ông T6 thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ và đến ngày 30/12/2020, bà N4 đã chuyển nhượng QSDĐ trên cho ông Trần Văn K cùng vợ là bà Đỗ Thị Mỹ H3.

- Đối với thửa đất số 18, diện tích 13.388,3m^2 của vợ chồng bà T: Ngày 09/8/2018, vợ chồng ông Lưu Quốc T1 chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là 150 cây cao su 10 năm tuổi cho bà Trần Thị T3. Ngày 19/8/2020, bà T3 chuyển nhượng lại QSDĐ cho bà Giang Thị H4. Ngày 03/11/2020, bà H4 chuyển nhượng lại QSDĐ cho ông H6. Sau đó, ông H6 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thu H8, bà H8 lại chuyển nhượng tiếp cho ông Nguyễn Hà T4 nhưng do bà H8 chưa đăng ký biến động QSDĐ nên thỏa thuận cho ông H6 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T4. Ngày 25/01/2022, ông H6 chuyển nhượng lại QSDĐ cho ông Nguyễn Hà T4.

- Đối với thửa đất số 318, diện tích 2438,6m^2 của vợ chồng ông Ngưu Trúc L1: Ngày 07/8/2018, vợ chồng ông Lưu Quốc T1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3. Ngày 30/11/2018, bà T3 chuyển nhượng lại QSDĐ cho bà Lê Thị Thúy N4. Ngày 05/01/2022, bà N4 chuyển nhượng lại QSDĐ cho ông Đinh Ngọc D.

- Đối với thửa đất số 279, diện tích 2384,6m^2 của vợ chồng ông Ngưu Trúc L1: Ngày 07/8/2018, vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3. Ngày 30/11/2018, bà T3 chuyển nhượng lại QSDĐ cho bà Lê Thị Thúy N4. Ngày 05/01/2022, bà N4 chuyển nhượng lại QSDĐ cho ông Đinh Ngọc D.

Đối với thửa đất số 279 và 318 thực tế bà N4 chuyển nhượng cho ông Lê Văn T7, hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc hẹn thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời gian này, ông T7 tìm được người mua là ông S1, ông S1 lại tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D. Do ông T7 chưa thực hiện đăng ký biến động QSDĐ nên các bên thỏa thuận để bà N4 ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông D.

[6] Về hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng CNQSD đất đối với các thửa đất tranh chấp:

[6.1] Về Hợp đồng CNQSD đất ban đầu giữa các chủ sử dụng đất ông Chàm H, bà Điểu Thị T, và vợ chồng ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 và ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L đối với 04 thửa đất số 279, 318, 321 (tờ bản đồ số 26) và thửa đất số 18 (tờ bản đồ số 27); cụ thể:

Đối với thửa đất số 279 và 318, tờ bản đồ số 26: Hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 và ông Lưu Quốc T1 được ký kết vào ngày 05/02/2018 tại VPCC Đ, với số công chứng: 001539 và 001541;

Đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27: Hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng ông Chàm H, bà Điểu Thị T và ông Lưu

Quốc T1 được ký kết vào ngày 05/02/2018 tại VPCC Đ, với số công chứng: 001543 và số 001537.

Như nhận định tại Mục [2] nêu trên, mục đích và ý chí của các bên trước và khi ký các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này chỉ để làm tin, đảm bảo cho khả năng trả nợ của bà T và ông H. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*." Theo quy định này, toàn bộ các Hợp đồng CNQSD đất nêu trên giữa các chủ sử dụng đất ban đầu và ông Lưu Quốc T1 là vô hiệu do giả tạo. Hợp đồng vay tài sản bị che giấu là có hiệu lực pháp luật.

[6.2] Về hiệu lực của các Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất số 279 và 318 tờ bản đồ số 26 (ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 là chủ sử dụng đất ban đầu); đối với thửa đất số 321 và 18 (do ông Chàm H, bà Điểu Thị T là chủ sử dụng đất ban đầu):

Các thửa đất này sau khi được chuyển nhượng từ vợ chồng ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 cho ông Lưu Quốc T1, tiếp tục được ông T1 chuyển nhượng qua nhiều lần cho các bên nhận chuyển nhượng tiếp theo. Sau khi ký Hợp đồng CNQSD đất giả tạo, ông T1, ông L1 bà H1 xác định chưa bàn giao đất trên thực tế mà đất và tài sản trên đất vẫn do ông L1, bà H1 quản lý sử dụng, khai thác cao su trên đất.

Mặc dù quyền sử dụng đất đã được sang tên trên Giấy CNQSD đất cho các chủ thể tiếp theo (bà Trần Thị T3; bà Lê Thị Thúy N4 và ông Lưu Văn T5; ông Đinh Ngọc D và bà Lê Thị O), tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1, ông Lưu Quốc T1 và các tài liệu khác trong hồ sơ, xác định ông L1 và bà H1 vẫn là người trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng, khai thác và hưởng hoa lợi từ các thửa đất này liên tục, công khai và ổn định từ trước đến khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Không có chứng cứ chứng minh ông Lưu Quốc T1 hoặc bất kỳ người nhận chuyển nhượng sau đó đã thực hiện việc nhận bàn giao đất và thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng thực tế đối với các thửa đất này.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Thúy N4 và ông Lưu Văn T5 đều xác định trong thời gian từ khi nhận chuyển nhượng hai mảnh đất này đến khi chuyển nhượng cho ông Lê Văn T7 (nhưng trực tiếp ký hợp đồng sang tên cho ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O) thì bà N4, ông T5 đã cho một người em ruột của một người đàn ông tên S1 vào cạo mủ, thu hoạch trong thời gian 02 năm liên tục. Tuy nhiên, ông T5, bà N4 cũng không cung cấp được thông tin về họ tên, địa chỉ của người đã vào thu hoạch mủ cao su để Tòa án làm việc. Mặt khác, bà N4 cung cấp được giấy phô tô "*Đơn*

xin xác nhận đề ngày 02/12/2020" có xác nhận của UBND xã T nhưng nội dung chỉ xác nhận thông tin về thửa đất theo Giấy CNQSD đất, không thể hiện nội dung bà N4, ông T5 là người quản lý đất trên thực tế. Ngoài lời trình bày của mình, bà N4, ông T5 không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh trong thời gian bà N4, ông T5 đứng tên trong Giấy CNQSD đất thì bà N4 ông T5 đã thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng, quản lý các thửa đất nói trên.

Sau khi ký Hợp đồng CNQSD đất từ vợ chồng ông Chàm H, bà Điểu Thị T cho ông Lưu Quốc T1, các thửa đất này tiếp tục được chuyển nhượng qua các chủ thể khác và đến ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 (đối với thửa 321) và ông Nguyễn Hà T4 (đối với thửa 18).

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng, Hợp đồng CNQSD đất ban đầu giữa vợ chồng ông Chàm H, bà Điểu Thị T với ông Lưu Quốc T1 (thửa đất số 321) là giả tạo và vô hiệu như đã phân tích nên khi ông Trần Văn K và bà Đỗ Thị Mỹ H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên mặc dù có đăng ký biến động trên Giấy CNQSD đất nhưng không thể hiện quyền chiếm hữu, sử dụng quản lý thửa đất này, mà bà T vẫn là người quản lý, sử dụng do vậy không có cơ sở khẳng định việc chiếm hữu của ông K, bà H3 là ngay tình.

Đối với ông Nguyễn Hà T4 (thửa đất số 18, là đất trồng cao su): Ngày 05/02/2018, vợ chồng ông Chàm H, bà Điểu Thị T chuyển nhượng thửa đất số 18 cho ông Lưu Quốc T1. Sau đó lần lượt chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3 (09/8/2018), bà Giang Thị H4 (19/8/2020), ông Nguyễn Văn H6 (03/11/2020) và cuối cùng là ông Nguyễn Hà T4 (11/5/2021). Mặc dù, ông Nguyễn Hà T4 đã thanh toán đầy đủ theo hợp đồng, được công chứng và đăng bộ đúng quy định. Tuy nhiên, diện tích đất này thực tế hiện nay vẫn do gia đình bà T quản lý sử dụng và khai thác thành quả trên đất nên không có cơ sở khẳng định việc chiếm hữu của ông T4 là ngay tình.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa, các bên liên quan trong các giao dịch chuyển nhượng tiếp theo đều thừa nhận việc ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế nhằm giảm tiền thuế. Hành vi này, mặc dù không tự động làm vô hiệu hợp đồng theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, nhưng thể hiện ý chí không minh bạch của các bên trong giao dịch. Do đó, những người nhận chuyển nhượng tiếp theo đối với các thửa đất số 279, 318, 321 và 18 không đáp ứng đủ điều kiện là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những nhận định nói trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ tuyên bố toàn bộ các Hợp đồng CNQSD đất liên quan đến thửa đất số 279, 318, tờ bản đồ số 26, thửa đất số 321 và thửa đất số 18 là vô hiệu, bao gồm: (1) Hợp đồng CNQSD đất ngày 05/02/2018 (số công chứng: 001539 và 001541) giữa vợ chồng

ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 và ông Lưu Quốc T1; (2) Hợp đồng CNQSD đất ngày 07/8/2018 (số công chứng: 7419 và 7420) giữa vợ chồng ông Lưu Quốc T1 và bà Trần Thị T3; (3) Hợp đồng CNQSD đất ngày 30/11/2018 (số công chứng: 9078 và 9079) giữa bà Trần Thị T3 và bà Lê Thị Thúy N4, ông Lưu Văn T5. (4) Hợp đồng CNQSD đất ngày 05/01/2022 (số công chứng: 9078 và 9079) giữa bà Lê Thị Thúy N4, ông Lưu Văn T5 và ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O; (5) Hợp đồng CNQSD đất ngày 07/8/2018 giữa vợ chồng ông Lưu Quốc T1 và ông Trần Anh T6 (số công chứng 7431 ngày 07/8/2018 tại Phòng C2 Sở tư pháp tỉnh Bình Phước); (6) Hợp đồng CNQSD đất theo hình thức Hợp đồng ủy quyền được V ký ngày 26/11/2020, số công chứng 22648 giữa ông Trần Anh T6 và bà Lê Thị Thúy N4; (7) Hợp đồng CNQSD đất ngày 30/12/2020 giữa bà Lê Thị Thúy N4 (được ủy quyền từ ông Trần Anh T6) và ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 (số công chứng 11293 tại VPCC Đ); (8) Hợp đồng CNQSD đất ngày 09/8/2018 giữa vợ chồng ông Lưu Quốc T1 và bà Trần Thị T3 (số công chứng 7422 tại Phòng C2 Sở tư pháp tỉnh Bình Phước); (9) Hợp đồng CNQSD đất ngày 19/8/2020 giữa bà Trần Thị T3 và bà Giang Thị H4 (số công chứng 14209 tại VPCC B); (10) Hợp đồng CNQSD đất ngày 03/11/2020 giữa bà Giang Thị H4 và ông Nguyễn Văn H6 (số công chứng 20331 tại VPCC B); (11) Hợp đồng CNQSD đất ngày 25/01/2022 giữa ông Nguyễn Văn H6 và ông Nguyễn Hà T4 (số công chứng 001330 tại VPCC Đ).

Do các Hợp đồng CNQSD đất liên quan đến thửa đất số 279 và 318 tờ bản đồ số 26 bị tuyên vô hiệu, do giấy CNQSD đất đã được đăng ký biến động trang 3 sang tên cho ông Đinh Ngọc D và bà Lê Thị O nên cần tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động ngày 07/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 là cần thiết, mặc dù Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ - Chi nhánh Đ) không có lỗi trong việc thực hiện quy trình chuyển nhượng, cập nhật biến động thông tin về QSDĐ này.

Do các Hợp đồng CNQSD đất liên quan đến thửa đất số 321, tờ bản đồ 26 bị tuyên vô hiệu, do giấy CNQSD đất đã được đăng ký biến động trang 4 sang tên cho ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 nên cần tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động ngày 21/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 là cần thiết, mặc dù Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ - Chi nhánh Đ) không có lỗi trong việc thực hiện quy trình chuyển nhượng, cập nhật biến động thông tin về QSDĐ này.

Do các Hợp đồng CNQSD đất liên quan đến thửa số 18, tờ bản đồ số 27 bị tuyên vô hiệu, do giấy CNQSD đất đã được đăng ký biến động trang 4 sang tên cho ông Nguyễn Hà T4 nên cần tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động vào ngày

23/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 là cần thiết, mặc dù Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đ) không có lỗi trong việc thực hiện quy trình chuyển nhượng, cập nhật biến động thông tin về QSDĐ này.

[7] Tại cấp sơ thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cần tách việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng bị tuyên vô hiệu nói trên giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

[8] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Quốc T1 về số tiền 1.000.000.000 đồng nguyên đơn bà T, ông H vay vào ngày 04/02/2018: Quá trình giải quyết sơ thẩm, các bên đều thừa nhận vay có lãi suất nhưng trình bày có sự khác nhau nhưng đều cao hơn mức lãi suất 20%/năm. Do đó, Toà cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật hình sự buộc bà T phải trả khoản lãi suất tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm với tổng số tiền 1.471.061.643 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do ông Lưu Quốc T1 đã thừa nhận đã nhận được 03 tháng tiền lãi tương ứng 90.000.000 đồng. Khoản tiền lãi này được cấp sơ thẩm xem xét trừ vào số lãi phát sinh nên số tiền còn lại mà bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chàm H phải thanh toán cho ông T1 là: 1.381.061.643 đồng là phù hợp.

[9] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai) về việc Tòa án không đưa người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H là cháu con của ông Chàm H và bà Điểu Thị T, xét thấy quá trình chung sống ông H, bà T có 04 người con gồm Chàm Thị Kim N, sinh ngày 08/7/2005, Chàm Thị Ma R, sinh ngày 18/5/2007, Chàm Y S, sinh ngày 13/12/2011 và Chàm Thị Kim N1, sinh ngày 14/9/2020. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm ông H chết (2022) Toà cấp sơ thẩm chỉ đưa cháu Chàm Thị Kim N và Chàm Thị Ma R là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là thiếu sót, tuy nhiên hiện các cháu Chàm Y S và Chàm Thị Kim N1 chưa thành niên nên bà T vẫn là người đại diện hợp pháp để bảo vệ quyền lợi cho các cháu trong quá trình tố tụng. Trong suốt thời gian tham gia tố tụng bà T đều có mặt và trình bày ý kiến bảo vệ quan điểm của mình, quyền lợi của bà T không mâu thuẫn với quyền lợi của các con nên vi phạm tố tụng này không làm ảnh hưởng đến bản chất vụ án nên không cần thiết phải huỷ bản án về nội dung này.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ -VKS -DS ngày 25/6/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Viện

trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai) và chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Điểu Thị T, bà Chàm Thị Kim N, bà Chàm Thị M và một phần kháng cáo của ông Đinh Ngọc D và bà Võ Thị L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai).

[10] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

Bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông T1 bà L 1.381.061.643 đồng tương đương số tiền án phải nộp 26.715.925 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 004548 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Hoàn trả lại cho Bà T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hợp số tiền án phí còn lại là 9.584.075 đồng.

Ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là không có giá ngạch 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 54.000.000 đồng ông T1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 004917 ngày 13/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Hoàn trả lại cho ông Lưu Quốc T1 số tiền án phí còn lại là 53.700.000 đồng.

Bà H1, ông L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Điểu Thị H1, ông L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000 đồng theo các Biên lai thu tiền số 0004565 ngày 07/01/2021 và số 0004565 ngày 07/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí.

[11] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lưu Quốc T1.

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

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ -VKS -DS ngày 25/6/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai).

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Điểu Thị T, bà Chàm Thị Kim N, bà Chàm Thị Ma R.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Ngọc D, bà Lê Thị O, bà Võ Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai).

Áp dụng các Điều 117, 123, 124, 131, 133, 166, 351, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Căn cứ các Điều 137, 138, 147, 227, 228, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Căn cứ Án lệ số 09/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 17/10/2016, công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Điểu Thị T, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1.

Tuyên bố các hợp đồng CNQSD đất liên quan đến các thửa đất số 279 (diện tích 2.384,6m²) và thửa đất số 318 (diện tích 2.438,6m²), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và các hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất số 321 (diện tích 8.440,5m²) tờ bản đồ 26 và thửa đất số 18 (diện tích 13.338,3m²), tờ bản đồ số 27; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, Thành phố Đ) là vô hiệu, cụ thể như sau:

- Hợp đồng CNQSD đất số 001539, 001541 ký ngày 05/02/2018 giữa ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 với ông Lưu Quốc T1 tại VPCC Đ.

- Hợp đồng CNQSD đất số 7419, 7420, ký ngày 07/8/2018 giữa ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L với bà Trần Thị T3, tại Phòng C2, tỉnh Bình Phước.

- Hợp đồng CNQSD đất số 9078, 9079 ký ngày 30/11/2018 giữa bà Trần Thị T3 với bà Lê Thị Thúy N4, ông Lưu Văn T5 (số công chứng 297, 298 tại VPCC B).

- Hợp đồng CNQSD đất ký ngày 05/01/2022 giữa bà Lê Thị Thúy N4, ông Lưu Văn T5 với ông Đinh Ngọc D và bà Lê Thị O tại VPCC B.

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 07/8/2018 giữa vợ chồng ông Lưu Quốc T1 và ông Trần Anh T6 (số công chứng 7431 ngày 07/8/2018 tại Phòng C2 tỉnh Bình Phước). (nay là Phòng C3 - Đồng Nai).

- Hợp đồng CNQSD đất với hình thức Hợp đồng ủy quyền, ký ngày 26/11/2020, số công chứng 22648 tại VPCC B giữa ông Trần Anh T6 và bà Lê Thị Thúy N4.

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 30/12/2020 giữa ông Trần Anh T6 (do bà Lê Thị Thúy N4 làm đại diện) với bà ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 (số công chứng 11293 tại VPCC Đ).

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 09/8/2018 giữa vợ chồng ông Lưu Quốc T1 và bà Trần Thị T3 (số công chứng 7422 tại Phòng C2 Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước).

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 19/8/2020 giữa bà Trần Thị T3 và bà Giang Thị H4 (số công chứng 14209 tại VPCC B).

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 03/11/2020 giữa bà Giang Thị H4 và ông Nguyễn Văn H6 (số công chứng 20331 tại VPCC B).

- Hợp đồng CNQSD đất ngày 25/01/2022 giữa ông Nguyễn Văn H6 và ông Nguyễn Hà T4 (số công chứng 001330 tại VPCC Đ).

2. Tách việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng bị tuyên vô hiệu nói trên bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

3. Tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 3 về việc "chuyển nhượng cho ông Đinh Ngọc D, sinh năm 1987 cùng vợ là bà Lê Thị O, sinh năm 1996 theo hồ sơ số 211033.CN.40331 vào ngày 07/3/2022" của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 (nay là VPĐKDĐ Đ-Chi nhánh Đ) tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP 235192, số vào sổ cấp GCN: (CS) 01747/Tân Lợi ngày 09/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là Sở nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy N4 đối với diện tích 2.384,6m^2 tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (nay là xã T, thành phố Đồng Nai).

Buộc ông Đinh Ngọc D và bà Lê Thị O phải có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP 235192, số vào sổ cấp GCN: (CS) 01747/Tân Lợi ngày 09/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là Sở nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy N4 đối với diện tích 2.384,6m^2 tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, thành phố Đồng Nai) để Cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp thủ tục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngưu Trúc L1 và bà Điểu Thị H1.

4. Tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 3 về việc "chuyển nhượng cho ông Đinh Ngọc D, sinh năm 1987 cùng vợ là bà Lê Thị O, sinh năm 1996 theo hồ sơ số 211034.CN.40332 vào ngày 07/3/2022" của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 (nay là VPĐKDĐ Đ-Chi nhánh Đồng Phú) tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP 235193, số vào sổ cấp GCN: (CS) 01746/Tân Lợi ngày 09/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là Sở nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy N4 đối với diện tích 2.438,6m^2 tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (nay là xã T, thành phố Đ).

Buộc ông Đinh Ngọc D và bà Lê Thi O1 phải có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP 235193, số vào sổ cấp GCN: (CS) 01746/Tân Lợi ngày 09/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là Sở nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy N4 đối với diện tích 2.438,6m^2 tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, thành phố Đồng Nai) để Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngưu Trúc L1 và bà Điểu Thị H1.

5. Tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 4 về việc "chuyển nhượng cho ông Trần Văn K, sinh năm 1986 cùng vợ là bà Đỗ Thị Mỹ H3, sinh năm 1984 theo hồ sơ số 171454.CN.25593 vào ngày 22/01/2021" của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 (nay là VPĐKDĐ Đồng Nai -Chi nhánh Đ) tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BV 002848, số vào sổ cấp GCN: (CH) 00687/xã Tân Lợi ngày 16/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là UBND xã T, thành phố Đồng Nai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Sên D2, sinh năm 1935 cùng vợ là bà Ngưu Thị B, sinh năm 1942 đối với diện tích 8.440,5m^2 tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, Thành phố Đồng Nai).

Buộc ông Trần Văn K, bà Đỗ Thị Mỹ H3 phải có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BV 002848, số vào sổ cấp GCN: (CH) 00687/xã Tân Lợi ngày 16/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Sên D2, sinh năm 1935 cùng vợ là bà Ngưu Thị B, sinh năm 1942 đối với diện tích 8.440,5m^2 tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, Thành phố Đ) để Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H.

6. Tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 4 về việc "chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hà T4, sinh năm 1970 theo hồ sơ số 209004.CN.39445 vào ngày 23/02/2022" của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 (nay là VPĐKDĐ Đ-Chi nhánh Đ) tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CV 976912, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04084/Tân Lợi ngày 14/8/2020 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T3, sinh năm 1978 đối với diện tích 13.388,3m^2 tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, Thành phố Đ).

Buộc ông Nguyễn Hà T4 phải có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CV 976912, số vào sổ cấp GCN: (CH) 04084/Tân Lợi ngày 14/8/2020 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T3, sinh năm 1978 đối với diện tích 13.388,3m^2 tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, Thành phố Đ) để Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H.

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Quốc T1. Buộc bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chàm H phải có nghĩa vụ trả cho ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L số tiền gốc và lãi với tổng số tiền là 1.381.061.643 (*Một tỷ ba trăm tám mươi mốt triệu không trăm sáu mươi mốt ngàn sáu trăm bốn mươi ba*) đồng.

8. Về việc áp dụng, duy trì, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời (BPKCTT) và giải quyết hoa lợi, lợi tức:

8.1 Hủy bỏ các BPKCTT *"Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp", "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp", "Cho thu hoạch, cho bán hoa màu hoặc sản phẩm hàng hóa khác"* mà Tòa án đã áp dụng theo Quyết định áp dụng BPKCTT số 02/2022/QĐ-ADBPKCTT ngày 10 tháng 8 năm 2022 đối với các thửa đất số 279, tờ bản đồ số 26, diện tích 2384,6m²; thửa đất số 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 13.388,3m²; thửa đất số 318, tờ bản đồ số 26, diện tích 2438,6m²; thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, diện tích 8.440,5m² và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

8.2 Việc hủy bỏ BPKCTT có hiệu lực ngay kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ thời điểm đó, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản đã bị áp dụng BPKCTT sẽ được thực hiện theo đúng nội dung và tinh thần của bản án có hiệu lực pháp luật, không còn chịu sự ràng buộc của BPKCTT theo quy định tại các Điều 127, khoản 2 Điều 137, Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

8.3 Hủy phong tỏa đối với số tiền 600.000.000 đồng trong tài khoản số 5602205118842 của bà Điểu Thị T tại Ngân hàng N6, Chi nhánh huyện Đ.

Ngân hàng N6 - Chi nhánh huyện Đ (cũ) có trách nhiệm thực hiện ngay việc giải tỏa phong tỏa tài khoản thanh toán số 5602205118842 của bà Điểu Thị T.

Ngân hàng phải đảm bảo hoàn trả đầy đủ quyền quản lý và sử dụng số tiền đã phong tỏa cho bà Điểu Thị T theo đúng quy định pháp luật về ngân hàng và thi hành án.

8.4 Về hoa lợi, lợi tức: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết hoa lợi, lợi tức thu được từ ngày áp dụng BPKCTT đến nay và đồng ý để cho bà Điểu Thị T, ông Ngưu Trúc L1, bà Điểu Thị H1 được thụ hưởng.

9. Tách quan hệ góp vốn, giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại giữa ông Lưu Quốc T1 với ông Vũ Ngô T2 để giải quyết bằng vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự khi các đương sự có yêu cầu.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai thực hiện việc điều chỉnh hoặc ra quyết định thu hồi, hủy bỏ các Giấy CNQSD đất nói trên để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo nội dung bản án.

Ông Ngưu Trúc L1 và bà Điểu Thị H1, bà Điểu Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Chàm H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy CNQSD đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

10. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Điểu Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.715.925 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 36.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 004548 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai - Phòng thi hành án dân sự khu vực 9). Hoàn trả lại cho Bà T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hợp số tiền còn lại là 9.584.075 (*Chín triệu năm trăm tám mươi bốn ngàn không trăm bảy mươi lăm*) đồng.

- Ông Lưu Quốc T1, bà Võ Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là không có giá ngạch 300.000 đồng, được trừ số tiền 54.000.000 đồng ông T1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 004917 ngày 13/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai - Phòng thi hành án dân sự khu vực 9). Hoàn trả lại cho ông Lưu Quốc T1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 53.700.000 (*Năm mươi ba triệu bảy trăm ngàn*) đồng.

- Bà H1, ông L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H1, ông L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000 đồng theo các Biên lai thu tiền số 0004565 ngày 07/01/2021 và số 0004565 ngày 07/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai - Phòng thi hành án dân sự khu vực 9).

11. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Điểu Thị T, chị Chàm Thị Kim N, chị Chàm Thị Ma R không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Điểu Thị T, chị Chàm Thị Kim N, chị Chàm Thị Ma R số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000331 ngày 20/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai - Phòng thi hành án dân sự khu vực 9).

- Bà Võ Thị L không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Võ Thị L số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0028846 ngày 21/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai.

- Ông Lưu Quốc T1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Lưu Quốc T1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0029235 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai.

- Ông Đinh Ngọc D, Lê Thị O không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Đinh Ngọc D số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0029161 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai.

12. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân TP Đồng Nai;
- TAND KV 9 - Đồng Nai;
- VKSND KV9 - Đồng Nai;
- PTHADS KV9 -Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự TP Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga