

Bản án số: 116/2023/DS-PT

Ngày 17-7-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và TSGLVD*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Phạm Tiến Hiệp

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

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

Trong các ngày 12, 17 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 32/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Phi S**, sinh năm 1979 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Nguyễn Phúc T**, sinh năm 1984 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Tổ 7, khu phố T1, thị trấn T2, huyện Đ1, tỉnh Bình Phước

-Bị đơn:

1. Bà **Trương Thị T1**, sinh năm 1972 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố 2, phường T4, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

2. Bà **Trần Hà Vũ M**, sinh năm 1982 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp C, xã T3, huyện Đ1, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà **Lê Thị L**, sinh năm 1991 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 1, xã T5, huyện B, tỉnh Bình Dương

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phí Thị D**, sinh năm 1985 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố 5, phường T4, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

2. **Văn phòng công chứng Bình Phước**

Trụ sở tại địa chỉ: Khu phố T6, phường T7, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật là ông **Nguyễn Thanh H**-Trưởng Văn phòng “vắng mặt”

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Nguyễn Trường T4**, sinh năm 1992 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 02, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

3. Cháu **Huỳnh Thị Hoài T2**, sinh năm 2001 “vắng mặt”

4. Cháu **Huỳnh Thị Bích T3**, sinh năm 2007 “vắng mặt”

5. Cháu **Huỳnh Tuấn A**, sinh năm 2012 “vắng mặt”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp 01, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện cho chị **Huỳnh Thị Bích T3** và cháu **Huỳnh Tuấn A** là nguyên đơn ông **Huỳnh Phi S**

6. Bà **Vũ Thị Kim S1**, sinh năm 1983 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố P, phường T8, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

7. **Văn phòng công chứng Nguyễn Lê L1**

Trụ sở tại địa chỉ: Số 1355, đường P, phường T8, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật là bà **Nguyễn Lê L1**-Trưởng văn phòng “vắng mặt”

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Hà Vũ M:
Ông **Hoàng Minh Q**-Luật sư Văn phòng Luật sư Hoàng Minh Bình Phước thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Số 491, đường Q, phường T7, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước “vắng mặt”

- Người kháng cáo: Bị đơn bà **Trần Hà Vũ M** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Vũ Thị Kim S1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Phi S và vợ của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thu P có 01 Thửa đất diện tích 16.284,4m² và tài sản gắn liền với đất gồm 60 cây điều trồng năm 2003 và 300 cây cao su trồng năm 2014, tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số AK 563061, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08169/QSDĐ/5089/QĐUB ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh Phi S. Ngày 25/10/2017, bà Đỗ Thị Thu P chết, Thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất trên được để lại thừa kế và tặng cho nguyên đơn ông Huỳnh Phi S và 03 người con chung gồm cháu Huỳnh Thị Hoài T2 sinh năm 2001, Huỳnh Ngọc Bích T5

sinh năm 2007, Huỳnh Tuấn A sinh năm 2012 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ điều chỉnh biến động trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào ngày 25/12/2017.

Vào lúc 08 giờ ngày 27 tháng 12 năm 2018 tại Văn Phòng Công chứng Bình Phước ở đường Hùng Vương, Khu phố T6, phường T7, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, nguyên đơn ông Huỳnh Phi S là người đại diện theo pháp luật của 03 người con làm Văn bản cam kết có số công chứng 3116, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn Phòng Công chứng Bình Phước, cam kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên hoàn toàn nhằm mục đích phục vụ lợi ích của các cháu mà không vì mục đích khác. Sau khi làm Văn bản cam kết xong thì vào lúc 10 giờ 30 phút cùng ngày 27 tháng 12 năm 2018 cũng tại Văn Phòng Công chứng Bình Phước, giữa nguyên đơn ông Huỳnh Phi S và 03 người con của nguyên đơn là cháu Huỳnh Thị Hoài T2, cháu Huỳnh Ngọc Bích T5, cháu Huỳnh Tuấn A do nguyên đơn là người đại diện theo pháp luật của các cháu (gọi tắt là Bên A) và bị đơn bà Trần Hà Vũ M (gọi tắt là Bên B), theo đó bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất đối với Thửa đất có diện tích 16.284,4m² và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với giá thực tế thị trường là 700 triệu đồng, thể hiện bằng văn bản với tiêu đề Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 9531, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn Phòng Công chứng Bình Phước (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 9531), có nội dung thỏa thuận cụ thể như sau: *“Bên A chuyển nhượng cho bên B toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 563061, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 08169/QSDĐ/5089/QĐUB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/11/2007 (điều chỉnh biến động ngày 25/12/2017), cụ thể: Địa chỉ thửa đất: xã T, thành phố Đ (thị xã Đồng Xoài cũ), tỉnh Bình Phước...- Diện tích: 16.284,4m²”*.

Đến ngày 07/02/2020, bị đơn Trần Hà Vũ M được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ điều chỉnh biến động trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bị đơn bà Trần Hà Vũ M.

Đến ngày 22 tháng 5 năm 2020, bị đơn bà Trần Hà Vũ M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Phí Thị D thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Phí Thị D, được công chứng số 7627, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Bình Phước (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 7627). Sau khi ký kết xong Hợp đồng trên, do chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Phí Thị D lại muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Vũ Thị Kim S1 nên bà Trần Hà Vũ M làm hợp đồng uỷ quyền cho bà Phí Thị D chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Vũ Thị Kim S1 thể hiện tại Hợp đồng uỷ quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Phí Thị D, được công chứng số 004568, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, tỉnh Bình Phước chứng nhận ngày 20/8/2020 (gọi tắt là Hợp đồng

số 004568). Sau đó một ngày, ngày 21 tháng 8 năm 2020 giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Phí Thị D thoả thuận lại chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền 004568 trên thể hiện tại Văn bản thoả thuận chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Phí Thị D, được công chứng số 004607, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, tỉnh Bình Phước chứng nhận ngày 21/8/2020 (gọi tắt là Hợp đồng số 004607).

Ngày 21/8/2020 giữa bà Trần Hà Vũ M, bà Phí Thị D và bà Vũ Thị Kim S1 cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được công chứng số 004605, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, tỉnh Bình Phước chứng nhận ngày 21/8/2020 (gọi tắt là Hợp đồng số 004605). Cùng ngày 21/8/2020, giữa bà Trần Hà Vũ M, bà Phí Thị D và bà Vũ Thị Kim S1 thống nhất ký kết huỷ bỏ Hợp đồng số 004605 trên thể hiện tại Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được công chứng số 004608, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, tỉnh Bình Phước. Cuối cùng cũng cùng ngày 21/8/2020, giữa bà Phí Thị D, bà Vũ Thị Kim S1 và bị đơn bà Trần Hà Vũ M cùng thống nhất để bị đơn bà Trần Hà Vũ M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Vũ Thị Kim S1 thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Vũ Thị Kim S1, được công chứng số 004609, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 004609)

Khi khởi kiện nguyên đơn ông Huỳnh Phi S cho rằng thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà việc ký kết Hợp đồng 9531 trên để nguyên đơn cho bị đơn bà Trương Thị T1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bị đơn bà Trương Thị T1 dùng để thế chấp vay 400 triệu đồng của bị đơn bà Trần Hà Vũ M chứ nguyên đơn không có nhận số tiền 700 triệu đồng của bị đơn bà Trần Hà Vũ M và nguyên đơn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, mặt khác nguyên đơn ký kết Hợp đồng số 9531 không vì mục đích của các cháu là con của nguyên đơn vì khi ký kết Hợp đồng 9531 chưa có ý kiến của các cháu; do đó nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 9531 trên là vô hiệu do giả tạo và do không đảm bảo về chủ thể ký kết hợp đồng, đồng thời yêu cầu huỷ bỏ việc điều chỉnh biên động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ sang tên cho bị đơn bà Trần Hà Vũ M ngày 07/02/2020. Sau đó, nguyên đơn biết được vào ngày 22 tháng 5 năm 2020, bị đơn bà Trần Hà Vũ M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Phí Thị D thể hiện tại Hợp đồng số 7627 trên; và ngày 21 tháng 8 năm 2020, bị đơn bà Trần Hà Vũ M lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Vũ Thị Kim S1 thể hiện tại Hợp đồng số 004609 nên nguyên đơn yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng số 7627 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số 004609, đồng thời yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim S1 trả lại “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số AK

563061, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08169/QSĐĐ/5089/QĐUB ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ cấp cho hộ ông Huỳnh Phi S đã điều chỉnh biên động sau cùng vào ngày 07/02/2020 cho bà Trần Hà Vũ M (sau đây gọi tắt là GCNQSĐĐ số H 08169).

Tuy nhiên, bị đơn bà Trần Hà Vũ M, bà Vũ Thị Kim S1 và bà Phí Thị D không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số 9531 và yêu cầu huỷ bỏ điều chỉnh biên động trang 4 sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/02/2020 cho bị đơn bà Trần Hà Vũ M. Bởi vì, việc ký kết Hợp đồng số 9531 là trên cơ sở có bản cam kết, tự nguyện, có công chứng và đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung, chủ thể giao kết, nguyên đơn đã nhận đầy đủ số tiền 700 triệu đồng của bị đơn bà Trần Hà Vũ M và nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bà Trần Hà Vũ M, sau đó bị đơn Trần Hà Vũ M đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ điều chỉnh biên động trang 4 sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/02/2020 theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng số 004609 thì sau khi bị đơn bà Trần Hà Vũ M đã có chủ quyền và có sự thoả thuận giữa bà Phí Thị D, bà Vũ Thị Kim S1 và bị đơn thì bị đơn đã ký kết Hợp đồng số 004609 trên cho bà Vũ Thị Kim S1 một cách tự nguyện, có công chứng và đúng quy định của pháp luật nên bị đơn bà Trần Hà Vũ M, bà Phí Thị D và bà Vũ Thị Kim S1 đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số 004609 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả lại GCNQSĐĐ số H 08169.

Đối với Hợp đồng số 7627 thì bị đơn bà Trần Hà Vũ M, bà Phí Thị D và bà Vũ Thị Kim S1 đều thống nhất huỷ bỏ do Hợp đồng số 7627 này đã bị thay thế bởi Hợp đồng số 004609 theo thoả thuận nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Hợp đồng số 7627 này.

Tại Bản án số 43/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phi S với bà Trần Hà Vũ M được công chứng số 9531, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2018 của Văn phòng công chứng Bình Phước về việc chuyển nhượng diện tích đất 16.284,4m² tọa lạc tại ấp 04, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (được cấp GCNQSĐĐ số AK563061, sổ vào sổ cấp GCNQSĐĐ 08169/QSĐĐ/5089/QĐUB do ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 15/11/2007 cho hộ ông Huỳnh Phi S là vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M với bà Phí Thị D, được công chứng số 7627, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020 của Văn phòng công chứng Bình Phước về việc chuyển nhượng diện tích đất 16.284,4m² tọa lạc tại ấp 04, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (được cấp GCNQSĐĐ số AK563061, sổ vào sổ

cấp GCNQSDĐ 08169/QSDĐ/5089/QĐUB do ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 15/11/2007 cho hộ ông Huỳnh Phi S là vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M với bà Vũ Thị Kim S1, được công chứng số 004609, quyển số 06/TP/CC-SCC/ngày 21/8/2020 của Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lê L1) về việc chuyển nhượng diện tích đất 16.284,4m² tọa lạc tại ấp 04, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (được cấp GCNQSDĐ số AK563061, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 08169/QSDĐ/5089/QĐUB do ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 15/11/2007 cho hộ ông Huỳnh Phi S là vô hiệu.

- Ông Huỳnh Phi S có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Hà Vũ M số tiền 700.000.000 đồng.

Bà Trần Hà Vũ M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phí Thị D số tiền 1.186.120.000 đồng.

Bà Phí Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Vũ Thị Kim S1 số tiền 1.983.118.000 đồng.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ-BPKCTT ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với diện tích đất 16.284,4m² tọa lạc tại ấp 04, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (được cấp GCNQSDĐ số AK563061, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 08169/QSDĐ/5089/QĐUB do ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 15/11/2007 cho hộ ông Huỳnh Phi S để đảm bảo cho việc thi hành án

- Buộc bà Vũ Thị Kim S1 hoàn trả lại cho ông Huỳnh Phi S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK563061, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 08169/QSDĐ/5089/QĐUB do ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 15/11/2007 cho hộ ông Huỳnh Phi S.”.

Ngoài ra, còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 9 và ngày 06 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Trần Hà Vũ M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim S1 đều có đơn kháng cáo với nội dung đều yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần các yêu cầu kháng cáo của các bà Trần Hà Vũ M, Vũ Thị Kim S1, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có các kháng cáo của bị đơn bà Trần Hà Vũ M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim S1 theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét các yêu cầu kháng cáo, thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa nguyên đơn ông Huỳnh Phi S, các người con của ông Huỳnh Phi S là cháu Huỳnh Thị Hoài T2, cháu Huỳnh Ngọc Bích T5, cháu Huỳnh Tuấn A do nguyên đơn ông Huỳnh Phi S là người đại diện theo pháp luật của các cháu và bà Trần Hà Vũ M là bị đơn trong vụ án, được công chứng số 9531, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Văn Phòng Công chứng Bình Phước (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 9531) được các bên ký kết là hoàn toàn có thật, hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, nội dung và chủ thể giao kết, có công chứng, trước khi ký kết Hợp đồng trên đã có văn bản cam kết của nguyên đơn về việc ký kết vì lợi ích của các cháu, nguyên đơn ông Huỳnh Phi S đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng 700 triệu đồng của bị đơn bà Trần Hà Vũ M giao và bị đơn Trần Hà Vũ M cũng đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất và bị đơn Trần Hà Vũ M đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ điều chỉnh biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/02/2020. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Phi S cũng đã thừa nhận sự thật không có việc nguyên đơn cho bị đơn bà Trương Thị T1 vay tiền và cũng không có việc nguyên đơn vay tiền của bị đơn bà Trần Hà Vũ M nên không có việc ký kết Hợp đồng số 9531 trên để thế chấp vay tiền, nguyên đơn cũng thừa nhận trước khi ký kết Hợp đồng số 9531, nguyên đơn có làm văn bản cam kết ký kết hợp đồng vì mục đích của các cháu Huỳnh Thị Hoài T2, cháu Huỳnh Ngọc Bích T5 và cháu Huỳnh Tuấn A. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng số 9531 vô hiệu do giả tạo và do không đảm bảo về chủ thể giao kết hợp đồng đều là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại chấp nhận các yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là không đúng nên cần phải chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

[2.2] Hợp đồng số 9531 trên là hợp pháp, đã có hiệu lực pháp luật, ràng buộc các bên phải tuân thủ thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết. Do đó, việc nguyên đơn ông Huỳnh Phi S yêu cầu khởi kiện huỷ bỏ việc điều chỉnh biến động trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bị đơn bà Trần Hà Vũ M ngày 07/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đối với GCNQSDĐ số H 08169 là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.3] Do các yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn đều không được chấp nhận và xét thấy Hợp đồng số 9531 trên không bị vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Vũ Thị Kim S1, được công chứng số 004609, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 004609) có hiệu lực pháp luật, ràng buộc các bên phải tuân thủ thực hiện theo đúng Hợp đồng, giữa các bên ký kết bà Trần Hà Vũ M, bà Vũ Thị Kim S1 và bà Phí Thị D hoàn toàn đồng ý, thống nhất thực hiện theo Hợp đồng số 004609 này và không ai có tranh chấp, bà Vũ Thị Kim S1 đã nhận được GCNQSDĐ số H 08169. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số 004609 và buộc bà Vũ Thị Kim S1 trả lại cho nguyên đơn GCNQSDĐ số H 08169 là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật nên cần phải chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

[2.4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Phí Thị D, được công chứng số 7627, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Văn phòng công chứng Bình Phước (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 7627) thì đã bị thay thế bởi Hợp đồng số 004609 nhưng các bên ký kết chưa tiến hành huỷ bỏ, giữa các bên ký kết Hợp đồng số 7627 này và bà Vũ Thị Kim S1 không có tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu huỷ bỏ được bà Trần Hà Vũ M và bà Phí Thị D cũng đồng ý, thống nhất huỷ bỏ Hợp đồng số 7627 này theo quy định tại khoản 2 Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng 7627 này của nguyên đơn được chấp nhận. Từ đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai của nguyên đơn và tại phiên tòa, nguyên đơn đều thống nhất yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng số 7627 được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số 7627 là có mâu thuẫn và không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần phải sửa Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện này theo đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu đối với các Hợp đồng số 9531, 004609 không được chấp nhận nên cần phải huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ-BPKCTT ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về việc “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” đối với Thửa đất có diện tích 16.284,4m², tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp GCNQSDĐ số H 08169 và huỷ bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 07/2020/QĐ-BPBD ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần các yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Hà Vũ M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim S1, huỷ toàn bộ Bản án

Dân sự sơ thẩm nêu trên để giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại không được chấp nhận.

[4] Về án phí và chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

[4.1] Án phí:

[4.1.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng về phần không được chấp nhận. Bị đơn bà Trần Hà Vũ M cũng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng về phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phí Thị D và bà Vũ Thị Kim S1 đều không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.1.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Hà Vũ M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim S1 được chấp nhận nên họ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết tổng cộng 23.198.000 đồng, nguyên đơn ông Huỳnh Phi S phải chịu toàn bộ với tổng số tiền 23.198.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015,

Chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Hà Vũ M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim S1,

Sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2022/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S sau đây:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Huỳnh Phi S, cháu Huỳnh Thị Hoài T2, cháu Huỳnh Ngọc Bích T5, cháu Huỳnh Tuấn A và bà Trần Hà Vũ M được công chứng số 9531, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Văn phòng công chứng Bình Phước đối với Thửa đất có diện tích 16.284,4m², tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số AK 563061, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08169/QSDĐ/5089/QĐUB ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh Phi S đã điều chỉnh biến động sau cùng vào ngày 07/02/2020 sang tên cho bà Trần Hà Vũ M.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S về việc yêu cầu huỷ bỏ việc điều chỉnh biến động trang 4 sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bà Trần Hà Vũ M ngày 07/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đối với “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số AK 563061, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08169/QSDĐ/5089/QĐUB ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh Phi S đã điều chỉnh biến động sau cùng vào ngày 07/02/2020 sang tên cho bà Trần Hà Vũ M.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Vũ Thị Kim S1, được công chứng số 004609, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh đối với Thửa đất có diện tích 16.284,4m², tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số AK 563061, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08169/QSDĐ/5089/QĐUB ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh Phi S đã điều chỉnh biến động sau cùng vào ngày 07/02/2020 sang tên cho bà Trần Hà Vũ M.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S về việc yêu cầu bà Vũ Thị Kim S1 trả lại “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số AK 563061, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08169/QSDĐ/5089/QĐUB ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ cấp cho hộ ông Huỳnh Phi S đã điều chỉnh biến động sau cùng vào ngày 07/02/2020 sang tên cho bà Trần Hà Vũ M đối với Thửa đất có diện tích 16.284,4m², tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Căn cứ khoản 2 Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S,

Huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Trần Hà Vũ M và bà Phí Thị D, được công chứng số 7627, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Văn phòng công chứng Bình Phước đối với Thửa đất có diện tích 16.284,4m², tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số AK 563061, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08169/QSDĐ/5089/QĐUB ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh Phi S đã điều chỉnh biến động sau cùng vào ngày 07/02/2020 sang tên cho bà Trần Hà Vũ M.

4. Căn cứ Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

4.1. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ-BPKCTT ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về việc “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh*

chấp” đối với Thửa đất có diện tích 16.284,4m², tọa lạc tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AK 563061, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08169/QSDĐ/5089/QĐUB ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, nay là thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh Phi S đã điều chỉnh biến động sau cùng vào ngày 07/02/2020 sang tên cho bà Trần Hà Vũ M.

4.2. Huỷ bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 07/2020/QĐ-BPBD ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-Chi nhánh Bình Phước trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Huỳnh Phi S trong tài khoản phong toả của nguyên đơn ông Huỳnh Phi S nộp ngày 23 tháng 9 năm 2020.

5. Án phí và chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

5.1. Án phí, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

5.1.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Phi S phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo các Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0025600 ngày 24/12/2019, số 0004310 ngày 08/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, còn lại 300.000 đồng trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Phi S. Bị đơn bà Trần Hà Vũ M phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phí Thị D, bà Vũ Thị Kim S1 đều không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Hà Vũ M không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004735 ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ. Bà Vũ Thị Kim S1 cũng không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004665 ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

5.2. Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn ông Huỳnh Phi S phải nộp tổng số tiền 23.198.000 đồng và nguyên đơn đã thực hiện nộp xong.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân thành phố Đ;
- Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

Nguyễn Văn Nhân