

Bản án số: **42/2019/DS-PT**

Ngày: 25-4-2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Ông Nguyễn Đình Loan

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Quốc Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2019 và 25 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 113/2018/TLPT-DS ngày 06/12/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2019/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị L, sinh năm 1959; Trú tại: Ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước. “*Có mặt*”

+ *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Đông P, sinh năm 1974. “*Vắng mặt*”

2. Bà Trần Thị Thùy T, sinh năm 1975. “*Có mặt*”

(Ông P đã ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng, theo Giấy ủy quyền ngày 13/3/2019, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 239, quyền số 01/2019 SCT/CK, ĐC).

Cùng trú tại: Tổ 4, ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước.

+ *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

Địa chỉ: Trung T hành chính huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

3. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Minh KH4, phường P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Lê Văn G, sinh năm 1973. “Vắng mặt”

5. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1977. “Vắng mặt”

Cùng trú tại: Ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà H: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H1, sinh năm 1965; Trú tại: Số 120 Quốc lộ 13, tổ 5, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G, bà H: Ông Lê Minh T, sinh năm 1971 - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư M, Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Số 751 Quốc lộ 14, phường B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

6. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1976. “Vắng mặt”

7. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1981. “Vắng mặt”

Cùng trú tại: Ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước.

8. Ông Huỳnh Anh T2, sinh năm 1970. “Vắng mặt”

9. Bà Nguyễn Thị Hồng H3, sinh năm 1968. “Có mặt”

Cùng trú tại: Ấp 1, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

10. Ông Phạm Văn H4, sinh năm 1983 (Đã chết)

11. Bà Lương Thị T3, sinh năm 1983. “Đề nghị vắng mặt”

Cùng trú tại: Ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H4: cụ Nguyễn Thị N (mẹ ruột ông H4), bà Lương Thị T3 (vợ ông H4), cháu Phạm Thị Bích T4, sinh năm 2006 và cháu Phạm Lương V, sinh năm 2009 (là con của ông H4 và bà T3); Cùng trú tại: Ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Vào ngày 30/6/2011, bà L và ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T có đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H (viết tắt là Chi cục THA) để tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) thửa đất số 413 và 416 tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 02349 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B (cũ) cấp ngày 30/8/2004 cho ông P, bà T để vợ chồng ông P, bà T lấy tiền chuyển nhượng của bà L để thi hành 6 bản án, quyết định mà phía bị đơn ông P, bà T phải thi hành. Trước đó, ông P, bà T có chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Lê Văn G, HĐCNQSDĐ cho ông G ký kết vào ngày 23/02/2011 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước (viết tắt là Phòng Công chứng số 01). Tuy nhiên, Chi cục THA đã ngăn chặn bằng biện pháp kê biên tài sản. Khi các bên tiến hành lập HĐCNQSDĐ thì có sự hướng dẫn của Chi cục THA. Số tiền chuyển nhượng là 470.000.000 đồng, bà L đã giao 440.000.000 đồng cho ông P, bà T để được nhận đất.

Khi bà L thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất từ ông P, bà T thì bà T có nói với bà L là trong tổng diện tích đất chuyển nhượng ông P, bà T đã chuyển nhượng cho ông T2, ông T1 một phần diện tích. Khi đó, bà L và ông P, bà T thỏa thuận với nhau là sau khi bà L được cấp GCNQSDĐ sẽ làm thủ tục tách sổ cho ông T2, ông T1, vì vậy mà trong giấy chuyển nhượng mới thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất. Sau này, nếu Tòa án giải quyết xong bà L mà nhận được đất và được cấp GCNQSDĐ, thì bà L cũng đồng ý làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho những người đã nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà T trước đó.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy HĐCNQSDĐ giữa ông Lê Văn G và ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T ký kết ngày 23/02/2011, hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H.

Bị đơn ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T trình bày:

Ngày 23/02/2011, vợ chồng ông P, bà T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn G và các bên đã ra Phòng Công chứng số 01 để ký hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông G đã làm thủ tục để sang tên GCNQSDĐ cho hộ ông G. Vào ngày 29/6/2011, các cơ quan liên quan có vào tổ chức kê biên tài sản của G đình để lập biên bản cưỡng chế, vợ chồng ông P, bà T có nói đất ông bà đã sang nhượng cho ông G không còn tài sản để cưỡng chế. Tuy nhiên, vào ngày 30/06/2011 vợ chồng ông P, bà T lên Chi cục THA thì được ông Võ P1 là Chấp hành viên nói đất đã cưỡng chế rồi chỉ có Chi cục THA mới được bán và hướng dẫn vợ chồng ông P, bà T chuyển nhượng lại cho bà L.

Việc ký kết HĐCNQSDĐ với bà L là có sự hướng dẫn của Chi cục THA; về số tiền đã nhận của ông G, Chi cục THA hướng dẫn ông P, bà T chuyển lại cho phía ông G, vì vậy vợ chồng ông P, bà T mới đồng ý chuyển nhượng đất cho bà L. Ông P1 có lập 01 biên bản giải quyết vợ chồng ông P, bà T chuyển nhượng đất cho bà L và hẹn bà L ngày 05/7/2011 lên nộp tiền tại Chi cục THA.

Ngày 05/7/2011, vợ chồng ông P, bà T cùng bà L đến Chi cục THA. Tại đây, bà L đưa cho ông P, bà T 400.000.000 đồng, cán bộ thi hành án đã thu lại số tiền của vợ chồng ông P, bà T phải thi hành án là 192.000.000 đồng và tiền cưỡng chế là 4.360.000 đồng. Sau đó, Chi cục THA ra làm 05 bản Quyết định giải tỏa kê biên, giao cho ông P, bà T 01 bản, nói ông P, bà T xuống Phòng Tài nguyên và Môi trường (TNMT) huyện để lấy GCNQSDĐ về. Khi xuống đến nơi thì Phòng TNMT trả lời ông G đã có giấy hẹn lấy GCNQSDĐ. Số tiền nhận chuyển nhượng còn lại ông P, bà T giữ để trả nợ và chữa bệnh cho bản thân. Ông P, bà T có nói ông G về việc sang nhượng giữa ông P, bà T và bà L, tuy nhiên ông G không đồng ý.

Trước yêu cầu của bà L thì ông P, bà T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét lại, tất cả sự việc do ông bà không hiểu biết pháp luật. Ông P, bà T không tâu tán tài sản, do nghe theo sự hướng dẫn của Chi cục THA để đứng ra chuyển nhượng đất lần thứ hai cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H do bà Nguyễn Ngọc Diễm H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc ông G, bà H lập HĐCNQSDĐ ngày 23/02/2011 với ông P, bà T tại Phòng Công chứng số 01 là đúng pháp luật, các bên khi tham G ký kết hợp đồng thì diện tích đất không bị kê biên, các bên đã làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H (viết tắt là Văn phòng ĐKQSDĐ) theo đúng trình tự và đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho hộ ông G.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà L, ông G, bà H yêu cầu Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ ngày 23/02/2011 đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 01; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do HĐCNQSDĐ là giấy tay giữa bà L và ông P, bà T ngày 05/7/2011 tại Chi cục THA, chỉ có chữ ký của ông P không có chữ ký của bà T tại thời điểm giao dịch.

Ông G, bà H không nhận giấy tờ gì từ Chi cục THA và không được mời tham gia giải quyết cưỡng chế, kê biên, giải tỏa. Nếu Chi cục THA cho rằng có giao thì đề nghị Chi cục THA chứng minh.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T1, ông T2 yêu cầu ông G, bà H tách GCNQSDĐ cho ông T2 và ông T1, thì ông G, bà H đồng ý. Tuy nhiên, về chi phí tách GCNQSDĐ thì ông T2 và ông T1 phải chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Anh T2, bà Nguyễn Thị Hồng H3 trình bày:

Vào năm 2000, ông T2, bà H3 có nhận chuyển nhượng thửa đất ngang 7,8m dài 60m từ ông Trần Thanh D với giá là 21.000.000 đồng, đến năm 2007, ông T2, bà H3 tiếp tục nhận chuyển nhượng tiếp của ông P, bà T với diện tích đất ngang 2,2m dài 40m (chưa trừ hành lang lộ giới) liền kề với thửa đất trước đó ông nhận chuyển nhượng của ông D với giá là 21.000.000 đồng. Hiện thửa đất của ông đang nằm trong tổng diện tích đất của ông P, bà T đứng tên.

Khi ông P, bà T chuyển nhượng đất lại cho ông G, bà H thì ông T2, bà H3 không có biết, đến khi bà L khởi kiện ông P, bà T thì ông T2, bà H3 mới biết thừa đất của ông nhận chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích mà ông P, bà T đã chuyển nhượng cho ông G, bà H. Nay ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy HĐCNQSDĐ giữa ông P, bà T và ông G, bà H và buộc ông P, bà T phải làm thủ tục chuyển nhượng, tách sổ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T2, bà H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H4 và bà Lương Thị T3 trình bày: Ông H4 làm em ruột của bà Phạm Thị H. Năm 2006, ông H4 nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích ngang 06m x dài 25m của ông G, bà H với giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng, ông H4 đã Giao tiền và tiến hành xây dựng nhà trên đất. Ngày 27/3/2018, ông H4 và bà T3 thống nhất trả lại diện tích đất cho ông G, bà H và các bên đã tự thương lượng, giải quyết xong, nên ông bà không còn liên quan đến thửa đất và yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị H2 trình bày:

Ngày 09/8/2004, ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông P, bà T diện tích đất ngang 5m, dài 25m. Khi ông P, bà T chuyển nhượng đất cho ông G, bà H và chuyển nhượng cho bà L thì bên ông P, bà T không có nói với ông. Sau khi ông P, bà T chuyển nhà đi, ông có liên hệ với bà T để làm thủ tục tách sổ thì bà T nói liên hệ với ông G, bà H để làm thủ tục vì GCNQSDĐ đã sang tên cho hộ ông G, bà H, khi đó ông mới biết ông P, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà H. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2017/DSPT ngày 23/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, đến ngày 29/11/2018, ông T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CN 145690, số vào sổ cấp GCN: CS 04687, nên ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện H trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T với bà L không ký tại Chi cục THA như lời trình bày của bà L, bà T. Chi cục THA cũng không hướng dẫn các bên ký HĐCNQSDĐ, vấn đề chuyển nhượng đất của bà L, bà T Chi cục THA không can thiệp. Số tiền ông P, bà T phải thi hành 6 bản án Chi cục THA đã nhận trực tiếp từ bà T theo quy định, Chi cục THA không thu tiền từ bà L. Sau khi Chi cục THA thu tiền và hoàn tất các thủ tục, đến ngày 12/7/2011, Chi cục THA đã mời các bên được thi hành án lên để chi trả tiền thi hành án.

Về tài sản là nhà và đất của vợ chồng ông P, bà T được Chi cục THA ban hành Quyết định kê biên vào ngày 29/6/2011 và đã được gửi cho tất cả các cơ quan ban ngành, kể cả Phòng Công chứng số 01. Ngày 06/7/2011, ông P, bà T đến Chi cục THA đề nghị cung cấp quyết định giải tỏa kê biên. Sau khi xem xét trách nhiệm thi hành án, Chi cục THA đã ra Quyết định giải tỏa kê biên tài sản đất, nhà và giao cho bà T 01 bản, Chi cục THA chưa cung cấp quyết định này cho bất kỳ cơ quan nào. Mục đích của Chi cục THA đưa quyết định cho ông P,

bà T để tạo điều kiện cho ông P, bà T có cơ sở chuyển quyền sử dụng đất cho phía bà L.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ bà T và hộ ông G Chi cục THA đã ngăn chặn bằng biện pháp kê biên tài sản và có Thông báo số 18/TB-THA ngày 29/6/2011 đề nghị hộ ông G khởi kiện ông P, bà T thành một vụ kiện khác.

Về việc chuyển nhượng giữa bà L và ông P, bà T thì Chi cục THA có biết, tuy nhiên Chi cục THA cũng đã hướng dẫn các bên liên hệ các cơ quan hữu quan làm thủ tục theo đúng quy định. Việc sang nhượng của các bên là tự nguyện, không có sự hướng dẫn, ép buộc của Chi cục THA. Theo Chi cục THA, HĐCNQSDĐ đối với hộ ông G, Phòng TNMT đã sử dụng hợp đồng ký kết ngày 23/02/2011 để cấp GCNQSDĐ cho ông G mà không làm hợp đồng chuyển nhượng mới là chưa phù hợp. Ý kiến của Chi cục THA về vụ án: Đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông P, bà T và ông G, bà H, đồng thời hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ ông G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước trình bày:

Ngày 23/02/2011, ông P, bà T và ông G, bà H có đến Phòng Công chứng số 01 công chứng HĐCNQSDĐ. Tại thời điểm các bên sang nhượng, tài sản là quyền sử dụng đất chuyển nhượng không vi phạm luật đất đai, không có văn bản nào kê biên để thi hành án và các bên cam đoan về nhân thân, thửa đất là đúng sự thật. Các bên cũng không yêu cầu Công chứng viên xác minh tình trạng thửa đất nên Công chứng viên không có trách nhiệm tiến hành xác minh. Như vậy, HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất các bên ký kết vào ngày 23/02/2011 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 23/02/2011, Phòng Công chứng số 01 công chứng hợp đồng trên, nhưng đến ngày 08/6/2011 Phòng Công chứng số 01 mới nhận được Công văn 59/CV-THA ngày 03/6/2011 của Chi cục THA thông báo đề nghị Phòng Công chứng số 01 hủy hợp đồng sang nhượng giữa hộ ông bà P, bà T và hộ ông G, bà H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Công chứng, Phòng Công chứng số 01 không có trách nhiệm thực hiện các biện pháp ngăn chặn các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Cũng như lời trình bày của phía bà T, bà L có lên Phòng Công chứng số 01 yêu cầu hủy hợp đồng, nhưng bà L không phải đối tượng đã ký kết hợp đồng trước đó nên Phòng Công chứng số 01 không thể hủy hợp đồng theo yêu cầu.

Ngoài ra, căn cứ khoản 4, Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP thì HĐCNQSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm các bên đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng công chứng chỉ là một thủ tục bắt buộc theo quy định. Việc cấp GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền của UBND huyện, không phải của Phòng Công chứng số 01.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện H trình bày:
Phòng TNMT có nhận được Quyết định giải tỏa kê biên số 12/QĐGTKBTS-THA ngày 06/7/2011 của Chi cục THA do bên nộp hồ sơ cung cấp vào ngày 11/7/2011, cơ quan tiếp nhận hồ sơ, tiến hành lập thủ tục và trình ký cấp G

CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác cấp cho hộ ông G. Trước đây, Phòng TNMT đã trả hồ sơ cho Văn phòng ĐKQSDĐ để thông báo cho hộ ông G được biết khi nhận được quyết định kê biên và công văn số 31/CV-THA ngày 16/3/2011 về phối hợp ngăn chặn tẩu tán tài sản của bà Trần Thị Thùy T và Nguyễn Đông P của Chi cục THA theo đúng quy định. Hồ sơ chuyển nhượng vẫn được làm thủ tục theo hợp đồng các bên chuyển nhượng công chứng ngày 23/02/2011. Như vậy việc UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho hộ ông G là đúng quy định pháp luật.

Quyết định của Tòa án hai cấp:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Anh T2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T với Phạm Thị L lập ngày 05/7/2011; Hủy hợp đồng chuyển nhượng số 211 ngày 23/02/2011 lập tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước giữa ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T với ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H.

Hủy GCNQSDĐ số BE 348846 ngày 25/7/2011 của UBND huyện H cấp cho hộ ông Lê Văn G và bà Phạm Thị H, thửa đất số 413, 416 đất tọa lạc tại ấp V_II, xã P, huyện H tỉnh Bình Phước.

Công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Minh T1 với bà Trần Thị Thùy T, ông Nguyễn Đông P ngày 09/8/2004. Giao phần đất diện tích 125,7m² đất nông nghiệp theo sơ đồ đo vẽ ngày 20/7/2011 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình Long (có sơ đồ kèm theo), trên đất có căn nhà cấp 4A kết cấu xây dựng tường gạch, mái lợp tôn, cửa sắt nền gạch men diện tích 97m², đất tọa lạc tại ấp V_II, xã P, huyện H cho ông Nguyễn Minh T1 quản lý sử dụng. Ông Nguyễn Minh T1, bà Trần Thị Thùy T, ông Nguyễn Đông P liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động và cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T phải hoàn trả cho bà Phạm Thị L số tiền là 561.618.000đ (trong đó tiền hợp đồng chuyển nhượng là 440.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng 121.618.000đ).

Ông Huỳnh Văn T2 liên hệ ông Trần Thanh D, bà Trần Thị Thùy T, ông Nguyễn Đông P để thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất mà trước đây ông Nguyễn Văn T5 là bố của ông P sang nhượng cho ông Trần Thanh D và ông D chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn T2. Nếu các bên không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Quyền lợi của hộ ông Lê Văn G và bà Phạm Thị H có quyền khởi kiện bà Trần Thị Thùy T, ông Nguyễn Đông P về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T với ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H theo hợp đồng số 211 ngày 23/02/2011 lập

tại Phòng Công chứng số 01 và hủy GCNQSDĐ số BE 348846 ngày 25/7/2011 của UBND huyện H cấp cho hộ ông Lê Văn G và bà Phạm Thị H, thửa đất số 413, 416 đất tọa lạc tại ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước sẽ giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

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

Ngày 01/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2017/DS-PT ngày 23/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện H đối với phần:

- Yêu cầu của bà Phạm Thị L, ông Nguyễn Minh T1, ông Huỳnh Anh T2 về việc hủy HĐCNQSDĐ ký kết giữa ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T với ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H ngày 23/02/2011 và hủy Giấy CNQSDĐ số BE 348846 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H ngày 25/7/2011;

- Yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Anh T2 về việc đề nghị ông P, bà T phải làm thủ tục chuyển nhượng, tách sổ đối với diện tích đất ông T2 đã nhận chuyển nhượng của ông P, bà T.

Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần bị hủy nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện H về phần:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc công nhận HĐCNQSDĐ được ký kết giữa bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T ngày 05/7/2011.

Hủy HĐCNQSDĐ giữa bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T ngày 05/7/2011.

Buộc ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T phải hoàn trả cho bà Phạm Thị L số tiền là 561.618.000 đồng (Năm trăm sáu mươi một triệu sáu trăm mười tám nghìn đồng) trong đó tiền chuyển nhượng là 440.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng 121.618.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1.

Công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Minh T1 với bà Trần Thị Thùy T, ông Nguyễn Đông P ngày 09/8/2004. Ông Nguyễn Minh T1 được quyền sử dụng diện tích đất 125,7m² tọa lạc tại ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo sơ đồ đo vẽ ngày 20/7/2014 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình Long (có sơ đồ kèm theo), trên đất có căn nhà cấp 4A kết cấu xây dựng tường gạch, mái lợp tôn, cửa sắt nền gạch men diện tích 97m².

Ông Nguyễn Minh T1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất 125,7m² nêu trên theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L và yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Anh T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật”.

Tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 23/02/2011 giữa ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T với ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H vô hiệu

Giao cho ông Nguyễn Đông P và bà Trần Thị Thùy T quản lý, sử dụng diện tích 4.407m² thuộc thửa đất số 413 tờ bản đồ số 17 tại ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 diện tích 01 căn nhà cấp 4A diện tích 84m² kết cấu lợp ngói, xà gỗ, cột gỗ; 01 hồ nước thể tích 4,056m³; 01 giếng đào sâu 15m; 01 hàng rào bằng lưới B40 dài 60m, cao 1,5m; 01 cổng ra vào có chiều rộng 03m, cao 1,6m; 16 cây điều; 01 cây bưởi và 155 cây cao su (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Đông P và bà Trần Thị Thùy T phải trả cho ông Lê Văn G và bà Phạm Thị H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 475.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông G, bà H số tiền 52.385.000 đồng, tổng cộng là 527.385.000 đồng (năm trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Hủy GCNQSDĐ số BE 348846 ngày 25/7/2011 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Anh T2 về việc “Công nhận quyền sử dụng đất”

Công nhận HĐCNQSDĐ ngày 09/11/2000 giữa ông Huỳnh Anh T2 với ông Trần Thanh D và HĐCNQSDĐ ngày 23/4/2007 giữa ông Huỳnh Anh T2 với bà Trần Thị Thùy T.

Ông Huỳnh Anh T2 và bà Nguyễn Thị Hồng H3 được quyền sử dụng diện tích 417,6m² tọa lạc tại ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo sơ đồ đo vẽ ngày 20/7/2014 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình Long (có sơ đồ kèm theo), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 60,8m² kết cấu xây gạch và 01 căn nhà diện tích 125m² kết cấu xây gạch không tô.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

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

Ngày 07/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G, bà H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm do nguyên đơn bà Phạm Thị L không có quyền khởi kiện vì bà

L không phải là người ký kết hợp đồng nên không có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Việc ông P, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà H là hợp pháp, không liên quan gì đến bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông G, bà H, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông G, bà H làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp quy định pháp luật nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T3 cung cấp tài liệu thể hiện ông Phạm Văn H4 đã chết vào ngày 15/01/2019 theo Trích lục khai tử ngày 23/01/2019. Tại biên bản làm việc ngày 18/3/2019, những người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của ông H4 gồm cụ Nguyễn Thị N (mẹ ruột ông H4), bà T3 (vợ ông H4), cháu Phạm Thị Bích T4, sinh năm 2006 và cháu Phạm Lương V, sinh năm 2009 (là con của ông H4 và bà T3) cho rằng không còn liên quan gì đến vụ án, bởi ông H4, bà T3 đã trả lại đất cho ông G, bà H và các bên đã tự thương lượng giải quyết xong. Nội dung này phù hợp với lời khai của ông H4, bà T3 (BL825) và cũng được ông G, bà H thừa nhận. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Tại đơn khởi kiện ngày 18/7/2013 (BL02-03), nguyên đơn bà L có các yêu cầu như sau: (1) Hủy HĐCNQSĐĐ được ký kết giữa ông P, bà T với ông G, bà H đã được Phòng Công chứng số 01 công chứng ngày 23/02/2011; Hủy GCNQSĐĐ số CH00263 do UBND huyện H cấp ngày 25/7/2011 cho ông G, bà H; (2) Công nhận HĐCNQSĐĐ giữa bà L và ông P, bà T ngày 05/7/2011 và buộc ông P, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2017/DS-PT ngày 23/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

- Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện H đối với yêu cầu của bà L, ông T1, ông T2 về việc hủy HĐCNQSDĐ ký kết giữa ông P, bà T với ông G, bà H ngày 23/02/2011 và hủy GCNQSDĐ số BE 348846 do UBND huyện H cấp cho ông G, bà Hà ngày 25/7/2011;

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện H về nội dung: Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc công nhận HĐCNQSDĐ được ký kết giữa bà L và ông P, bà T ngày 05/7/2011; Hủy HĐCNQSDĐ giữa bà L và ông P, bà T ngày 05/7/2011. Buộc ông P, bà T phải hoàn trả cho bà L số tiền là 561.618.000 đồng (Trong đó, tiền chuyển nhượng là 440.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng 121.618.000 đồng).

Như vậy, đối với yêu cầu khởi kiện thứ (2) của bà L đã được Tòa án giải quyết và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, do yêu cầu số (1) của bà L theo đơn khởi kiện vào ngày 18/7/2013 bị Bản án phúc thẩm hủy để giải quyết lại theo quy định của pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại là đúng quy định tại Điều 195 BLTTDS năm 2015. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, hủy HĐCNQSDĐ giữa ông P, bà T với ông G, bà H vào ngày 23/02/2011 đã được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước công chứng là có sai sót, mà trường hợp này cần quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà L, bởi bà L không phải là chủ thể tham gia giao kết HĐCNQSDĐ giữa ông P, bà T với ông G, bà H vào ngày 23/02/2011, nên việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ này là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần và sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của ông T2, xét thấy: Vào năm 2000, ông T2, bà H3 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Thanh D thửa đất có diện tích (7,8 x 60)m, đất có nguồn gốc do ông T5 (là cha của ông P) chuyển nhượng cho ông D và ông D chuyển nhượng lại cho ông T2, bà H3. Đến năm 2007, ông T2, bà H3 tiếp tục nhận chuyển nhượng tiếp của ông P, bà T diện tích đất (2,2 x 40)m (chưa trừ hành lang lộ giới) liền kề với thửa đất trước đó ông nhận chuyển nhượng của ông D. Tổng diện tích đất thực tế hiện nay ông T2, bà H3 đang sử dụng là 417,6m², là một phần trong tổng số diện tích 5537m² mà ông P, bà T ký HĐCNQSDĐ cho ông G, bà H vào ngày 23/02/2011, được Phòng Công chứng số 01 công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, việc ông P, bà T ký HĐCNQSDĐ với ông G, bà H khi đang có nghĩa vụ thi hành 06 bản án, quyết định là có dấu hiệu trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ, nên Chi cục THA ra quyết định cưỡng chế, kê biên là phù hợp với quy định tại Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Sau khi Chi cục THA ra quyết định giải tỏa kê biên, ông P, bà T đủ điều kiện để chuyển nhượng đất, nhưng lại thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích 5537m² cho ông G, bà H. Trong diện tích thỏa thuận chuyển nhượng này có một phần diện tích đất mà ông T5 (cha của ông P) và ông P, bà T đã chuyển nhượng cho ông

T2, bà H3, ông T1, bà H2 và ông G, bà H trước thời điểm các bên ký kết hợp đồng được Phòng Công chứng số 01 công chứng ngày 23/02/2011. Vì vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng này ông T2, bà H3, ông T1, bà H2 không biết và không đồng ý nên vi phạm quyền định đoạt của ông T2, bà H3, ông T1, bà H2 theo quy định tại Điều 198 BLDS năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2, tuyên HĐCNQSDĐ ký kết giữa ông P, bà T với ông G, bà H được Phòng Công chứng số 01 công chứng ngày 23/02/2011 vô hiệu và xử lý hậu quả của Giao dịch vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Giao cho ông P, bà T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 4407m² đất là chưa chính xác, bởi diện tích đất ông G, bà H trả lại bao gồm luôn diện tích 299m²(12m x 25m) trước đây ông G, bà H đã nhận chuyển nhượng, nên thực tế diện tích đất ông G, bà H trả lại cho ông P, bà T sẽ là 4706m² (sau khi đã trừ đi phần diện tích đất công nhận quyền sử dụng của ông T2 và ông T1 theo kết quả đo đạc thực tế). Hơn nữa, do trên diện tích đất giao lại cho ông P, bà T quản lý, sử dụng có 01 căn nhà có diện tích 47,25m² do ông H4, bà T3 xây dựng (trước đây ông H4, bà T3 nhận chuyển nhượng đất của ông G, bà H nên xây dựng căn nhà này, sau đó đã trả lại đất và tài sản gắn liền với đất cho ông G, bà H), nên cần sửa Bản án sơ thẩm, Giao cho ông P, bà T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 4706m² và buộc ông P, bà T phải thanh toán thêm giá trị căn nhà này là 53.808.000 đồng cho ông G, bà H. Đối với phần diện tích đất 299m² mà ông G, bà H nhận chuyển nhượng của ông P, bà T vào năm 2004 và 2007, do không ai có yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất này nên sau khi giao cho ông P, bà T quản lý, sử dụng, giữa ông P, bà T với ông G, bà H các bên sẽ tự thương lượng giải quyết, nếu phát sinh tranh chấp các bên có quyền khởi kiện thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư và người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà H đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa ông G, bà H với ông T2, bà H3 về việc công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông T2, bà H3 với ông P, bà T và ông G, bà H đồng ý làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông T2, bà H3 đối với phần diện tích 417,6m² là vượt quá phạm vi kháng cáo, căn cứ Điều 293 và Điều 298 BLTTDS Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu này của bà Hà và Luật sư.

Đối với HĐCNQSDĐ giữa ông T2, bà H3 với ông P, bà T đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, không có kháng cáo, kháng nghị nên nội dung quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với yêu cầu này đã có hiệu lực pháp luật. Do diện tích 417,6m² mà ông T2, bà H3 đang quản lý, sử dụng có mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp, nên chưa đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định, nên ông T2, bà H3 cần thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở (đất thổ cư) để thực hiện việc tách thửa, cấp GCNQSDĐ theo quy định và chịu các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí liên quan đến các thủ tục này.

[4] Do HĐCNQSDĐ giữa ông P, bà T với ông G, bà H bị vô hiệu, nên cần thiết phải hủy GCNQSDĐ số BE 348846 do UBND huyện H cấp ngày 25/7/2011 cho ông G, bà Hà. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc hủy GCNQSDĐ là có căn cứ, nhưng lại quyết định hủy GCNQSDĐ này là vượt quá

thẩm quyền của TAND cấp huyện theo quy định tại khoản 4 Điều 34 BLTTDS năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật TTHC năm 2015, đây là thẩm quyền của TAND cấp tỉnh. Vì vậy, cần nhắc nhở cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[5] Ngoài ra, qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng nhận thấy:

Tại Bản án phúc thẩm số 16/2017/DS-PT ngày 23/3/2017, Tòa án cấp phúc thẩm quyết định hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông T1, nhưng sau đó lại quyết định chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông T1 với ông P, bà T ngày 09/8/2004 đối với diện tích đất 125,7m² là có mâu thuẫn.

Mặt khác, qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định Chi cục THA có một phần lỗi trong việc hướng dẫn, giải thích cho ông P, bà T chuyển nhượng đất cho bà L vào ngày 05/7/2011 sau khi ông P, bà T đã ký kết HĐCNQSDĐ với ông G, bà H, được Phòng Công chứng số 01 công chứng ngày 23/02/2011, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, nhưng chưa được Tòa án hai cấp xem xét giải quyết. Tiếp đó, Bản án phúc thẩm số 16/2017/DS-PT ngày 23/3/2017 lại quyết định hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của bà L về việc hủy HĐCNQSDĐ giữa ông P, bà T với ông G, bà H; sửa một phần Bản án sơ thẩm, tuyên HĐCNQSDĐ giữa bà L với ông P, bà T là vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu dẫn đến bà L không còn quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông P, bà T với ông G, bà H vô hiệu, cũng làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nói chung. Do phần quyết định của Bản án phúc thẩm số 16/2017/DS-PT ngày 23/3/2017 về việc sửa một phần Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật, nên để giải quyết triệt để vụ án theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử kiến nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét hủy các Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Bình Phước theo trình tự giám đốc thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, nên cần trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà L. Vì vậy, cần sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông G, bà H được chấp nhận một phần, nên ông G, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G, bà H có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận một phần.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DSST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các điều 34, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 227, 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 122, 127, 135, 198, 688, 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 36, 37, 46, 48, 49, 50 và 52 Luật đất đai năm 2003; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các điều 27 và 34 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đông P, bà Thị Thùy T với ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H ngày 23/02/2011, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 211, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 348846, số vào sổ cấp GCN: CH00263 ngày 25/7/2011 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Anh T2.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đông P, bà Thị Thùy T với ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H ngày 23/02/2011, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 211, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Giao cho ông Nguyễn Đông P và bà Trần Thị Thùy T quản lý, sử dụng diện tích 4706m² đất thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 22/7/2014 của Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Bình Long, bao gồm các thửa đất: thửa 01: 4407m², thửa 03: 125,8m² và thửa 04: 173,2m² (Có Trích đo bản đồ địa chính kèm theo), cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 47,25m²; 01 căn nhà cấp 4A diện tích 84m² kết cấu lợp ngói, xà gỗ, cột gỗ; 01 hồ nước thể tích 4,056m³; 01 giếng đào sâu 15m; 01 hàng rào bằng lưới B40 dài 60m, cao 1,5m; 01 cổng ra vào có chiều rộng 03m, cao 1,6m; 16 cây điều; 01 cây bưởi và 155 cây cao su.

- Buộc ông Nguyễn Đông P và bà Trần Thị Thùy T có nghĩa vụ phải trả cho ông Lê Văn G và bà Phạm Thị H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 475.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại cho ông G, bà H số tiền 52.385.000

đồng và giá trị căn nhà cấp 4 có diện tích 47,25m² do ông Phạm Văn H4, bà Lương Thị T3 xây dựng và sau đó trả lại cho ông G, bà H với số tiền 53.808.000 đồng. Tổng cộng là 581.193.000 đồng (Năm trăm tám mươi một triệu một trăm chín mươi ba ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 348846, số vào sổ cấp GCN: CH00263 ngày 25/7/2011 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2000 giữa ông Huỳnh Anh T2 với ông Trần Thanh D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2007 giữa ông Huỳnh Anh T2 với bà Trần Thị Thùy T; Ông Huỳnh Anh T2, bà Nguyễn Thị Hồng H3 được quyền sử dụng 417,6m² thuộc thửa đất số 413 và 416, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp V_II, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 22/7/2014 của Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Bình Long, bao gồm các thửa đất: Thửa 05: 72,1m² và thửa 416: 345,5m² (có Trích đo bản đồ địa chính kèm theo) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 60,8m² kết cấu xây gạch và 01 căn nhà diện tích 125m² kết cấu xây gạch không tô.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở (đất thổ cư) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; mọi khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác có liên quan do ông T2, bà H3 chịu theo quy định pháp luật.

4. Đối với diện tích đất 299m² thuộc thửa 03: 125.8m² và thửa 04: 173.2m² theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 22/7/2014 của Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Bình Long (có Trích đo bản đồ địa chính kèm theo) do ông Nguyễn Đông P, bà Trần Thị Thùy T với ông Phạm Văn G, bà Phạm Thị H tự thương lượng giải quyết, nếu phát sinh tranh chấp các bên có quyền khởi kiện thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền 9.800.000 đồng (Chín triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H theo Biên lai thu tiền số 0010092 ngày 09/10/2013 (sau khi phải chịu án phí 200.000 đồng theo Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2017/DS-PT ngày 23/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn G, bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước trả lại cho ông G, bà H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005009 ngày 12/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

7. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)
Vũ Hoàng Linh