

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **41/2022/DS-PT**

Ngày: 12-5-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thư

*Các Thẩm phán:*

Ông Bùi Văn Bình

Ông Phạm Tiến Hiệp

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2021/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

Ông Lê Đức T; Sinh năm: 1965 (Vắng mặt)

Bà Lê Thị N; Sinh năm: 1974 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Ngô Quốc C; sinh năm: 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố P, phường T, Tp. Đ, T. Bình Phước.

**- Bị đơn:** Ông Trần Kim G; sinh năm: 1985 (Vắng mặt)

Bà Huỳnh Thị Cẩm N1; sinh năm: 1988 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Ninh Thị Nguyên H; sinh năm: 1987 ( Xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

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

1. Bà Trần Thị L; sinh năm: 1972 (Xin vắng mặt)

2. Ông Hà Đình Đ; sinh năm: 1988 (Xin vắng mặt)
  3. Bà Bùi Thị H1, sinh năm: 1988 (Có mặt)
  4. Bà Tô Thị B; sinh năm: 1974 (Có mặt)
- Cùng địa chỉ: thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.
5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn V; chức vụ: chấp hành viên (Xin vắng mặt)
  6. Ông Lê Văn T1; sinh năm: 1972 (Xin vắng mặt)
- Địa chỉ: thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước
7. Văn phòng công chứng N
- Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Thừa B1; chức vụ: nhân viên (Xin vắng mặt)
- Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước
- Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Lê Đức T, bà Lê Thị N, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ninh Thị Nguyên H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 8 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Đức T và bà Lê Thị N cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Quốc C trình bày:*

Do quen biết nhau nhiều năm, ngày 07/01/2019 vợ chồng ông Lê Đức T và bà Lê Thị N có nhận sang nhượng 01 thửa đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1, khi sang nhượng các bên có lập giấy tờ viết tay có nội dung như sau: Sang nhượng thửa đất có quyền sử dụng đất số vào sổ CS05198 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/4/2017 cấp cho ông Trần Kim G cùng vợ Huỳnh Thị Cẩm N1 đứng tên; Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có diện tích đất là 367,6m<sup>2</sup>, giá sang nhượng là 600.000.000đ. Ông T bà N đã thanh toán 530.000.000đồng cho ông G bà N1, số tiền còn lại 70.000.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất thì sẽ trả đủ. Hai bên đã làm hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 07/01/2019 nhưng giá đề trong hợp đồng các bên chỉ thống nhất là 260.000.000đ nhằm mục đích giảm bớt thuế. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện việc đăng ký sang tên theo quy định thì thửa đất bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” nên Văn phòng đăng ký đất đai đã trả lại hồ sơ. Ngoài tài sản ông G bà N1 sang nhượng cho vợ chồng ông bà thì ông G bà N1 còn có tài sản khác. Việc người liên quan ông Đ, bà L khởi kiện ông trong các vụ án trước đây là thực hiện sau khi ông bà ký hợp đồng sang nhượng đất của ông G bà N1. Mặt khác, ông T bà N đã nhận tài sản, sửa chữa và quản lý tài sản. Hiện nay ông T bà N đã cho ông Lê Văn T1 thuê nhà. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà nên ông bà khởi kiện vợ chồng ông G bà N1, đề nghị Tòa án nhân dân (TAND) huyện B, tỉnh Bình Phước công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông bà với vợ chồng ông G bà N1 lập ngày 07/01/2019 là hợp pháp. Yêu cầu TAND huyện B công

nhận thừa đất và tài sản trên đất Thừa đất số 171 tờ bản đồ số 40 tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có diện tích đất là 367,6m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông bà. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng ông T bà N và người đại diện ông Chiến trình bày: Vào ngày 12/10/2018 vợ chồng ông G bà N1 có vay số tiền 200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận ngày 12/10/2019 sẽ trả; vào ngày 24/11/2018 vợ chồng ông G bà N1 tiếp tục vay của ông T bà N số tiền 300.000.000đồng, hai bên thỏa thuận ngày 24/11/2019 sẽ thanh toán. Chưa đến thời gian trả nợ hai bên thỏa thuận nên vợ chồng ông G bà N1 và vợ chồng ông T bà N thống nhất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 đối với Thừa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có diện tích đất là 367,6m<sup>2</sup> với giá 600.000.000đồng để cân trừ nợ 500.000.000đồng và vợ chồng ông T bà N đưa thêm 30.000.000đồng tiền mặt cho vợ chồng ông G bà N1. Nguyên đơn cho rằng ngoài tài sản là diện tích đất 367,6m<sup>2</sup> thì vợ chồng ông G bà N1 còn có tài sản khác và tại thời điểm nhận sang nhượng vợ chồng ông T bà N không biết ông G bà N1 nợ người khác, do đó việc sang nhượng đất không nhằm tẩu tán tài sản.

*- Bị đơn vợ chồng ông Trần Kim G và bà Huỳnh Thị Cẩm N1 vắng mặt tại phiên tòa và toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Ninh Thị Nguyên H trình bày:*

Vợ chồng ông G bà N1 có sang nhượng cho vợ chồng ông T bà N Thừa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có diện tích đất là 367,6m<sup>2</sup>, giá sang nhượng là 600.000.000đ. Theo đó ông T bà N đã thanh toán 530.000.000đồng cho ông G bà N1, số tiền còn lại 70.000.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất thì sẽ trả đủ. Hai bên đã làm hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 07/01/2019 nhưng giá đề trong hợp đồng các bên chỉ thống nhất là 260.000.000đ nhằm mục đích giảm bớt thuế. Tuy nhiên việc ký hợp đồng sang ngày 07/01/2019 xuất phát từ việc ông G bà N1 vay tiền của ông T bà N không trả được nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể: Vào ngày 12/10/2018 vợ chồng ông G bà N1 có vay số tiền 200.000.000đồng hai bên thỏa thuận ngày 12/10/2019 sẽ trả; vào ngày 24/11/2018 vợ chồng ông G bà N1 tiếp tục vay của ông T bà N số tiền 300.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngày 24/11/2019 sẽ thanh toán. Tuy nhiên đến hạn trả nợ ông G bà N1 không trả như thỏa thuận nên vợ chồng ông G bà N1 và vợ chồng ông T bà N thống nhất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 đối với Thừa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có diện tích đất là 367,6m<sup>2</sup> với giá 600.000.000 đồng để cân trừ nợ 500.000.000 đồng và vợ chồng ông T bà N đưa thêm 30.000.000 đồng tiền mặt cho vợ chồng ông G bà N1, số tiền còn lại 70.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục sang tên sổ thì ông T bà N sẽ trả hết số tiền trên. Ngoài ra hai bên thỏa thuận khi nào có tiền thì cho ông G bà N1 chuộc lại và tính lãi suất Ngân hàng.

Nay ông T bà N yêu cầu TAND huyện B công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T bà N lập ngày 07/01/2019 thì

ông bà không đồng ý. Lý do vì việc ký hợp đồng chuyển nhượng xuất phát từ hợp đồng vay tài sản, ngoài ra khi ký hợp đồng sang nhượng hai bên có thỏa thuận miệng ông G bà N1 tạm giao đất và tài sản trên đất cho ông T bà N quản lý khi nào có điều kiện thì ông G bà N1 sẽ xin chuộc lại. Trước khi ông T bà N khởi kiện ông G bà N1 có đến gặp và thương lượng xin chuộc lại đất, tuy nhiên ông T bà N không đồng ý. Mặt khác, lý do chưa hoàn thành thủ tục sang tên sổ cho nguyên đơn là do trước đó ông G bà N1 có rất nhiều khoản nợ nên các chủ nợ đã làm đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên đã bị Tòa án phong tỏa. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/2019 vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông T bà N trả lại diện tích đất 367,6m<sup>2</sup> cho ông G bà N1, ông G bà N1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền 530.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận ngoài tài sản thừa đất trên bị đơn không còn tài sản nào khác. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Đình Đ trình bày:* Vào năm 2018 ông Đ có cho vợ chồng ông G bà N1 vay số tiền 200.000.000đ do đến hạn trả nợ ông G bà N1 không trả tiền như thỏa thuận. Vì vậy ông Đ đã khởi kiện ông G bà N1 đến Tòa án nhân dân huyện B. Quá trình giải quyết vụ án ông Đ yêu cầu Tòa án huyện B áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” và Tòa án huyện B đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/3/2019 đối với diện tích 367,6m<sup>2</sup>, Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đứng tên ông G bà N1. Ngày 27/6/2019 Tòa án nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2019 ngày 19/6/2019. Do không trả theo thỏa thuận nên ông Đ làm đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Ông Đ yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện B kê biên tài sản là diện tích 367,6m<sup>2</sup>, Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ông Đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 giữa vợ chồng ông T bà N và vợ chồng ông G bà N1, ông không đồng ý. Ngày 21/02/2020 ông Đ có đơn yêu cầu độc lập và nộp tạm ứng án phí theo quy định. ông Đ yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ông và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà N và ông G bà N1 vô hiệu. Ngoài ra không yêu cầu gì khác

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 trình bày:* Vào ngày 20/3/2018 bà H1 có cho vợ chồng ông G bà N1 vay số tiền 300.000.000đ, đến hạn trả nợ ông G bà N1 không trả tiền như thỏa thuận. Vì vậy bà H1 đã khởi kiện ông G bà N1 đến Tòa án nhân dân huyện B. Ngày 07/10/2019 Tòa án nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 62/2019. Do không trả theo thỏa thuận nên ông Đ làm đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Bà H1 yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện B kê biên tài sản là diện tích 367,6m<sup>2</sup>, Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho bà H1. Ngày 14/11/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã ban hành Quyết định số

226/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 giữa vợ chồng ông T bà N và vợ chồng ông G bà N1, ông không đồng ý. Ngày 21/02/2020 bà H1 có đơn yêu cầu độc lập và nộp tạm ứng án phí theo quy định. Bà H1 yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà N và ông G bà N1 vô hiệu. Ngoài ra không yêu cầu gì khác

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:* Vào năm 2018 bà L có cho vợ chồng ông G bà N1 vay số tiền 200.000.000đ, đến hạn trả nợ ông G bà N1 không trả tiền như thỏa thuận. Vì vậy bà L đã khởi kiện ông G bà N1 đến Tòa án nhân dân huyện B. Quá trình giải quyết vụ án ông Đ yêu cầu Tòa án huyện B áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “ Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” và Tòa án huyện B đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/8/2019 đối với diện tích 367,6m<sup>2</sup>, Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đứng tên ông G bà N1. Ngày 04/9/2019 Tòa án nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2019. Do không trả theo thỏa thuận nên bà L làm đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Bà L yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện B kê biên tài sản là diện tích 367,6m<sup>2</sup>, Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho bà H1. Ngày 14/11/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã ban hành Quyết định số 226/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 giữa vợ chồng ông T bà N và vợ chồng ông G bà N1, ông không đồng ý. Ngày 21/02/2020 bà L có đơn yêu cầu độc lập và nộp tạm ứng án phí theo quy định. Bà L yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ông và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà N và ông G bà N1 vô hiệu. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị B trình bày:* Vào ngày 24/8/2018 bà B có cho vợ chồng ông G bà N1 vay số tiền 280.000.000đ, đến hạn trả nợ ông G bà N1 không trả tiền như thỏa thuận. Vì vậy bà B đã khởi kiện ông G bà N1 đến TAND huyện B. Ngày 20/9/2019 TAND huyện B đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 57/2019. Do không trả theo thỏa thuận nên bà B làm đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Bà B yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện B kê biên tài sản là diện tích 367,6m<sup>2</sup>, Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho bà B. Ngày 25/10/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã ban hành Quyết định số 436/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 giữa vợ chồng ông T bà N và vợ chồng ông G bà N1, ông không đồng ý. Ngày 21/02/2020 bà B có đơn yêu cầu độc lập và nộp tạm ứng án phí theo quy định.

Bà B yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T bà N và vợ chồng ông G bà N1. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên quá trình làm việc tại Tòa án ông Trường khai:* Ông và vợ chồng ông T bà N không có bà con gì. Vào ngày 12/4/2019 ông có thuê nhà tại thôn 2 xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông T bà N mà hiện nay ông T bà N đang tranh chấp với ông G bà N1. Hai bên thỏa thuận thuê hàng tháng sẽ trả tiền thuê, thuê không xác định thời hạn, mục đích thuê nhà để ông Trường ở. Khi thuê hai bên có làm hợp đồng thuê nhà viết tay. Nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T bà N và ông G bà N1 ông không tranh chấp vì ông thuê hàng tháng không có thiệt hại gì. Ông Trường xin giải quyết vắng mặt, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, người đại diện ông Phan Văn V trình bày:*

Hiện nay chi cục thi hành án dân sự thụ lý tổng cộng 07 đơn của đương sự. Chi cục thi hành án đã ra quyết định kê biên tài sản đối với diện tích đất hiện nay các bên tranh chấp nhưng chưa tiến hành kê biên. Lý do chưa kê biên vì chờ kết quả giải quyết của Tòa án huyện B. Quá trình thụ lý hồ sơ Chi cục thi hành án đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án tại địa phương đối với bị đơn ông G bà N1. Tại thời điểm xác minh ngoài diện tích 367,6m<sup>2</sup>, Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước thì chưa phát hiện ông G bà N1 còn có tài sản nào khác. Hiện nay ông G bà N1 phải thi hành các khoản sau: theo quyết định số 797 ngày 20/5/2020 phải trả cho ông T bà N số tiền 970.965.000đồng và án phí theo quy định; theo quyết định số 226 ngày 14/11/2019 phải trả cho bà Bùi Thị H1 số 300.000.000đồng, tiền lãi và án phí; theo quyết định số 436 ngày 25/12/2020 thì ông G bà N1 phải trả cho bà Tô Thị B số tiền gốc 280.000.000đồng, tiền lãi phát sinh và án phí theo quy định; theo quyết định số 55 ngày 01/10/2019 ông G bà N1 phải trả cho bà Trần Thị L số tiền 200.000.000đồng, lãi phát sinh và án phí; ngoài ra còn có ông Hà Đình Đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chi cục thi hành án không có ý kiến gì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N trình bày:* Thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 0076 ngày 07/01/2019 tại Văn phòng công chứng N đối với diện tích đất trên là đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, tại thời điểm chứng thực các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự; chưa có công văn ngăn chặn của các cơ quan có thẩm quyền. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức T bà Lê Thị N về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 07/01/2019 giữa ông T bà N và ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 là hợp pháp.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 giữa vợ chồng ông Lê Đức T bà Lê Thị N và vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 đối với diện tích đất 367,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/4/2017 do vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 đứng tên là vô hiệu.

Buộc nguyên đơn ông Lê Đức T bà Lê Thị N trả lại cho ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 diện tích đất 367,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ ranh: phía Đông giáp ông T, phía Tây giáp đường quốc lộ 14, phía Bắc giáp ông Quỳnh, phía Nam giáp ông Thủy và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 5mx22,5m; 01 mái vòm có diện tích 5mx5,5m mái lợp tôn; 01 căn nhà phụ diện tích 5mx5,5m phía trong có 01 bồn nước xây và 01 nhà vệ sinh, 01 nhà tắm; 04 cây điều trồng năm 2019; 04 cây xoài trồng năm 2019; 01 giếng khoan. (theo biên bản thẩm định ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện B).

Buộc bị đơn ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 trả cho ông Lê Đức T bà Lê Thị N số tiền chuyển nhượng 530.000.000đồng, hoàn trả giá trị đầu tư 04 cây điều và 04 cây Xoài là 700.000đồng, 8.400.000đồng tu sửa tài sản, bồi thường giá trị chênh lệch là 718.818.500đồng và tiền thuế ông T bà N đã đóng 6.500.000đồng. Tổng cộng số tiền ông G bà N1 phải hoàn trả cho ông T bà N 1.264.418.500 (Một tỷ hai trăm sáu bốn triệu bốn trăm mười tám nghìn năm trăm đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà N và ông G bà N1 vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2020, các nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0076 ngày 07 tháng 01 năm 2019 là hợp pháp.

Ngày 18/01/2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ninh Thị Nguyên H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng xác định lỗi ngang nhau và chia giá trị tài sản mỗi bên là ½.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; bị đơn người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo; các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày, không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và không ai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS);

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét thấy, cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà N về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HDCN QSDĐ) ngày 07/01/2019 giữa ông T, bà N và ông Trần Kim G và Huỳnh Thị Cẩm N1 là hợp pháp và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 giữa ông T, bà N và ông Trần Kim G và Huỳnh Thị Cẩm N1 đối với diện tích đất 367,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/4/2017 do vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 đứng tên là vô hiệu.

Buộc nguyên đơn ông Lê Đức T bà Lê Thị N trả lại cho ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 diện tích đất 367,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ ranh: phía Đông giáp ông T, phía Tây giáp đường quốc lộ 14, phía Bắc giáp ông Quỳnh, phía Nam giáp ông Thủy và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 5mx22,5m; 01 mái vòm có diện tích 5mx5,5m mái lợp tôn; 01 căn nhà phụ diện tích 5mx5,5m phía trong có 01 bồn nước xây và 01 nhà vệ sinh, 01 nhà tắm; 04 cây điều trồng năm 2019; 04 cây xoài trồng năm 2019; 01 giếng khoan. (theo biên bản thẩm định ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện B).

Buộc bị đơn ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 trả cho ông Lê Đức T bà Lê Thị N số tiền chuyển nhượng 530.000.000đồng, hoàn trả giá trị đầu tư 04 cây điều và 04 cây Xoài là 700.000đồng, 8.400.000đồng tu sửa tài sản, bồi thường giá trị chênh lệch là 718.818.500đồng và tiền thuế ông T bà N đã đóng 6.500.000đồng. Tổng cộng số tiền ông G bà N1 phải hoàn trả cho ông T bà N 1.264.418.500 (Một tỷ hai trăm sáu bốn triệu bốn trăm mười tám nghìn năm trăm đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà N và ông G bà N1 vô hiệu theo Điều



129 Bộ Luật dân sự là chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đức T, bà Lê Thị N Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Do quen biết nhau nhiều năm, có nhu cầu cần vốn kinh doanh nên vào tháng 6, 10 và 11 năm 2018 vợ chồng anh Trần Kim G, chị Huỳnh Thị Cẩm N1 đã nhiều lần viết giấy vay tiền của vợ chồng ông Lê Đức T, bà Lê Thị N để vay tổng số tiền 1,4 tỷ đồng, có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG011538, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40, diện tích đất 367,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/4/2017 đứng tên vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1. Ngày 07/01/2019 hai bên cam kết, thỏa thuận mua bán nhà, đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất nói trên bằng giấy viết tay (BL 24) và được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0076, quyển số 01/2019/TP-CC-SCC/HĐGD cùng ngày 07/01/2019 (BL 05, 06, 07). Việc thỏa thuận mua bán trên đã được vợ chồng bà N1, ông G và ông T, bà N thừa nhận nên không phải chứng minh theo Điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0076, ngày 07/01/2019 giữa vợ chồng ông T, bà N và vợ chồng ông G, bà N1 được hai bên cam kết, thỏa thuận mua bán nhà, đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ký kết tại Văn phòng công chứng N được lập thành văn bản, phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, nội dung, chủ thể giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận giao kết đúng quy định của pháp luật. Đối tượng chuyển nhượng giao kết là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG011538, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40, diện tích đất 367,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/4/2017 đứng tên vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 nên đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng, đất có GCN QSDĐ, trong thời hạn sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên hay có ngăn chặn nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông T, bà N đã thực hiện đúng, đầy đủ về nghĩa vụ tài chính.

[3.3] Thời điểm CNQSDĐ giữa ông G, bà N1 và ông T, bà N không phải nguyên nhân đến hạn trả nợ mà ông G, bà N1 không trả nên các bên sang nhượng QSDĐ để trả nợ, đối với khoản vay 900 triệu đồng ngày 08/6/2018 thời hạn trả nợ đến ngày 08/6/2019 được giải quyết tại Bản án số 09/2020 ngày 23/3/2020 ông G, bà N1 có trách nhiệm trả cho ông T, bà N số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 970.965.000 đồng (Bl 44 đến 47), hai khoản nợ còn lại vay vào ngày 12/10/2018 số tiền 200 triệu đồng; vay ngày 24/11/2018, 300 triệu đồng, hai bên thỏa thuận sau một năm sẽ trả nợ như vậy thời gian trả hai khoản nợ trên là ngày 12/10/2019 và ngày 24/11/2019 anh Giang, chị Nhung sẽ thanh toán số nợ nói trên. Xét thấy việc mua bán, chuyển nhượng QSDĐ nói trên giữa vợ chồng Giang, Nhung và Tuấn , Nga tại thời điểm giao

kết các bên đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện thỏa thuận, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm, không trái với đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được công chứng, chứng thực theo pháp luật, sau khi chuyển nhượng vợ chồng Giang, Nhung cũng đã bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất cho vợ chồng Tuấn, Nga sử dụng ổn định, đầu tư trồng cây, xây dựng sửa chữa nhà...việc ký hợp đồng CNQSDĐ ngày 07/01/2019 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40, đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có diện tích 367,6m<sup>2</sup> với giá 600 triệu đồng để cán trừ nợ 500 triệu đồng và vợ chồng Tuấn, Nga đưa thêm 30 triệu đồng tiền mặt cho Giang Nhung, số tiền còn lại 70 triệu đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục sang tên GCNQSDĐ sẽ trả đủ và việc ông T, bà N chưa được cấp GCN QSDĐ là do bị ngăn chặn, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời chứ không phải giao dịch dân sự bị vô hiệu tại các điều 123 đến 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Như đã nhận định ở trên, việc vợ chồng Giang, Nhung có vay tiền của vợ chồng Tuấn, Nga và có thể chấp GCN QSDĐ số CG011538, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40, diện tích đất 367,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/4/2017 đứng tên vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 sau đó ông G, bà N1 đã lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0076 ngày 07/01/2019 cho vợ chồng ông T, bà N và cán trừ nợ là các giao dịch có thật. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng N là đúng pháp luật, diễn ra trước thời điểm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B khởi kiện ông G, bà N1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ, xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn và chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B, căn cứ vào Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 “ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai...” nên vô hiệu về hình thức và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 129 và 131 Bộ luật Dân sự do trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, gây hậu quả nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông T, bà N.

[3.5] Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B về yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để đảm bảo thi hành án cho các ông, bà và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N và ông G, bà N1 vô hiệu như đã phân tích ở các Mục [3.1] [3.2] [3.3] [3.4] là không có cơ sở chấp nhận.

[3.6] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định lỗi ngang nhau là không có căn cứ vì để chấp nhận, như nhận định trên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N và ông G, bà N1 hợp pháp được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần sửa Bản án sơ thẩm.

[4] Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 3.000.000đồng và chi phí đo vẽ sơ đồ là 1.800.000đồng. Tổng số tiền

4.800.000đồng, Buộc mỗi bên chịu một nửa là 2.400.000đồng. Cấp sơ thẩm tuyên do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn ông G bà N1 có trách nhiệm trả 2.900.000đồng là có sai sót trong tính toán nên cần sửa lại cho đúng số tiền là 2.400.000đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại: anh Giang, chị Nhung không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B nộp mỗi người 300.000 đồng do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án mà ông bà đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0010092; 0010098; 0010100; 0010101 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận các yêu cầu của họ khi tuyên án phí đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp tạm ứng mỗi người 300.000 đồng, nhưng tuyên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B mỗi người 300 triệu đồng là sai sót trong đánh máy, việc sai sót này Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án mà ông bà đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0010092; 0010098; 0010100; 0010101 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước sửa lại cho đúng với số tiền các ông bà đã nộp và được khấu trừ theo các biên lai nói trên.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên ông T, bà N, bà Hoa không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ninh Thị Nguyên H; chấp nhận yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đức T, bà Lê Thị N; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147, 148; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 500, 501, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức T, bà Lê Thị N về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0076, quyển số 01/2019/TP-CC-SCC/HĐGD cùng ngày 07/01/2019 giữa ông T, bà N và ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 là hợp pháp.

Vợ chồng ông Lê Đức T bà Lê Thị N được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 367,6m<sup>2</sup> và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 5mx22,5m; 01 mái vòm có diện tích 5mx5,5m mái lợp tôn; 01 căn nhà phụ diện tích 5mx5,5m phía trong có 01 bồn nước xây và 01 nhà vệ sinh, 01 nhà tắm; 04 cây điều trồng năm 2019; 04 cây xoài trồng năm 2019; 01 giếng khoan. (theo biên bản thẩm định ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện B), thửa đất số 171, tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/4/2017 cho vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1.

Đất có tứ ranh: phía Đông giáp ông T, phía Tây giáp đường quốc lộ 14, phía Bắc giáp ông Quỳnh, phía Nam giáp ông Thủy.

Vợ chồng ông Lê Đức T bà Lê Thị N và vợ chồng ông Trần Kim G bà Huỳnh Thị Cẩm N1 liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước để được hướng dẫn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà N và ông G bà N1 vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: ông G, bà N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Hà Đình Đ, bà Bùi Thị H1, bà Tô Thị B nộp mỗi người 300.000 đồng do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án mà ông, bà đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0010092; 0010098; 0010100; 0010101 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 3.000.000đồng và chi phí đo vẽ sơ đồ là 1.800.000đồng. Tổng số tiền 4.800.000đồng, Buộc mỗi bên chịu một nửa là 2.400.000đồng, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn ông G bà N1 có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà N 2.400.000đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên ông T, bà N, bà Hoa không phải chịu.

*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 cưỡng chế thi hành án thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN -  
CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Phạm Tiến Hiệp**

**Bùi Văn Bình**

**Nguyễn Văn Thư**

***Nơi nhận:***

- Viện KSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Nguyễn Văn Thư**