

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ  
MINH**

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

Bản án số: 751/2024/DS-PT  
Ngày: 12 - 9 - 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Vũ Ngọc Huynh

**Các Thẩm phán:** Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Dũng- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 321/2023/TLPT- DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 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 01/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 943/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Mai Quang H, sinh năm 1963;

2. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Số nhà A, đường H, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, (có mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1:** Ông Hoàng Kim V,

sinh năm 1959; địa chỉ: Văn phòng L1 và T, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, (vắng mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Hoàng Minh S, sinh năm 1956, (có mặt).
2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà E, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ C, ấp S, xã Q, thị xã C, tỉnh Bình Phước, (có mặt).

2. Ông Nguyễn Dương T2, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp A, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước, (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã C, tỉnh Bình Phước.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Hà Huy Đ – Chủ tịch UBND huyện C, (vắng mặt).

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; địa chỉ: Quốc lộ A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Dương Hoàng Anh T3- Giám đốc, (vắng mặt).

5. Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước: địa chỉ: đường N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Vũ Thế Q –Trưởng Văn phòng, (vắng mặt).

6. Văn phòng C2; địa chỉ: Đường N, khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước;

**Người đại diện theo pháp luật:** Bà Nguyễn Thị Hà X –Trưởng Văn phòng, (vắng mặt).

**- Người kháng cáo:** Bị đơn ông Hoàng Minh S, bà Nguyễn Thị T1 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C, ông Nguyễn Dương T2.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn ông Mai Quang H, bà Phạm Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Kim V trình bày:**

Ngày 09/7/2012, bà Phạm Thị H1 cùng ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSĐĐ), diện tích 30.525m<sup>2</sup> cùng tài sản trên đất, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước; đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSĐĐ) số 00043, do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là UBND thị xã B)

cấp ngày 07/6/1999 cho hộ ông Hoàng Minh S; giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 500.000.000đồng; hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C3. Bà H1 đã thanh toán đủ tiền, ông S thỏa thuận đến cuối năm 2012 sẽ bàn giao đất và tài sản cho bà H1. Vì thời điểm xác lập hợp đồng, ông S đang cho người khác thuê để khai thác mủ cao su. Đến cuối năm 2012, bà H1 yêu cầu ông S, bà T1 giao đất và cao su thì phát hiện ông Trần Văn C đang quản lý, sử dụng thửa đất trên.

Qua tìm hiểu bà H1 biết được năm 2005, ông Trần Văn C đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số AĐ 109557, diện tích 48.306m<sup>2</sup> chồng lên phần diện tích đất vườn cao su mà bà H1 đã nhận chuyển nhượng của ông S, bà T1. Nên ngày 09/10/2014 bà H1 đã làm đơn tố cáo ông S gửi đến Cơ quan cảnh sát điều tra (CSĐT) Công an tỉnh B. Quá trình điều tra Cơ quan CSĐT Công an tỉnh B xác định, ngày 07/6/1999, ông S là người đã được cấp Giấy CNQSDĐ số 00043 QSDĐ, hợp pháp và đúng trình tự, thủ tục. Việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông C chồng lên phần đất của ông S là sai.

Tháng 6/2016, bà H1 làm đơn khởi kiện vụ án dân sự tại TAND huyện Chơn Thành để yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ cho bà H1, yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông C; buộc ông S, ông C giao đất cho bà H1. Ngày 27/10/2017, bà H1 làm đơn xin rút đơn khởi kiện vụ án dân sự, cùng ngày TAND huyện Chơn Thành ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 50/2017/QĐST-DS.

Do không thỏa thuận và giải quyết được tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ nêu trên, bà H1, ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết: Buộc ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ; Hủy quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 16/12/2014 của UBND huyện C về việc thu hồi và hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Hoàng Minh S. Buộc ông C giao đất và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông C.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 02/4/2021, nguyên đơn ông Mai Quang H yêu cầu: Do ngày 06/8/2018, ông C đã chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 25, diện tích 48.306m<sup>2</sup> trên cho ông Nguyễn Dương T2, địa chỉ ấp A, xã N, huyện C nên ông H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng CNQSDĐ và Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Dương T2 đối với diện tích đất mà ông T2 đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C. T4 buộc ông Nguyễn Dương T2 phải giao lại cho nguyên đơn thửa đất có diện tích 30.525m<sup>2</sup> mà thửa đất 48.306m<sup>2</sup> chồng lấn lên đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị T1.

### **Bị đơn ông Hoàng Minh S(có đơn yêu cầu phản tố) trình bày:**

Ông S có một thửa đất diện tích khoảng 8,5ha nguồn gốc vào năm 1996 ông S mua của một số hộ dân trong đó có ông Lê Văn V1 (đã chết) và ông K (không nhớ họ tên), việc mua bán chỉ thực hiện bằng miệng không có giấy tờ. Khoảng năm 1997, ông S bán cho ông Lương H2 5,5ha, việc mua bán không có giấy tờ, hợp đồng đã thực hiện xong và ông S đã giao đất cho ông H2. Còn hơn 3ha ông S giữ lại trồng cao su và năm 1999 ông tiến hành thủ tục đăng ký quyền

sử dụng đất. Ngày 07/6/1999, ông S được UBND huyện C cấp GCNQSD đất. Sau đó ông Lương H2 đề xuất mua tiếp 3ha đất, ông S đồng ý bán nhưng cũng đã báo cho ông H2 hiện đang dùng sổ đỏ để thế chấp vay ngân hàng. Trong quá trình thanh toán tiền, ông H2 chưa thanh toán đầy đủ nên ông S không giao sổ đỏ cho ông H2. Mặc dù chưa thực hiện xong hợp đồng nhưng ông S đã để ông H2 cho ông C quản lý, sử dụng đất từ năm 2000. Tuy nhiên, ông S được cấp GCNQSDĐ trước khi ông C về đây tiếp quản thửa đất. Quyết định cấp GCNQSDĐ của ông C sau này chùng lên diện tích đất mà ông S đã được cấp GCNQSDĐ. Do thời gian ông C quản lý sử dụng đất ông S thành lập công ty và làm dự án tại Đăk Lăk nên ông không kiện đòi đất.

Năm 2012, ông S có vay của ông Mai Quang H và bà Phạm Thị H1 200 triệu đồng bằng tín chấp, ông H đề nghị ông S dùng tài sản để làm tin nên ông đem miếng đất 3ha đang tranh chấp trên ra làm tin. Năm 2016, ông H kiện ông S ra Tòa án huyện C, ông S bán miếng đất ở thị trấn C và ngày 24/10/2017 đã trả 660 triệu đồng cho ông H, bà H1 nên bà H1 rút đơn khởi kiện và Tòa án ra quyết định đình chỉ vụ án. Như vậy tính đến thời điểm này ông S đã trả ông H, bà H1 khoảng gần 4 lần tiền vay ban đầu. Nhưng đến năm 2018, ông H và bà H1 tiếp tục kiện lên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và Tòa án ra quyết định đình chỉ vụ án hành chính.

Năm 2019, ông H lại tiếp tục kiện ông với nội dung như trên.

Ông Scó yêu cầu phản tố đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 09/7/2012 về việc chuyển nhượng đất giữa ông S và bà Phạm Thị H1 với các lý do sau:

- Việc làm thủ tục sang nhượng đất nhằm mục đích bảo đảm vốn vay 200 triệu ban đầu chứ không có thực bởi giá trị đất tại thời điểm đó (năm 2012) 3ha cao su đang cạo mủ là khoảng 3-4 tỷ đồng mà ông chỉ làm hợp đồng sang nhượng với giá 500 triệu đồng.

- Bà H1, ông H không yêu cầu ông S đi bàn giao đất và làm thủ tục đăng ký biến động mà đến 05 năm sau mới kiện đòi.

- Nếu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không phải là giả tạo để che đậy hợp đồng vay thì tại sao ông H, bà H1 không viết giấy biên nhận tiền mua bán đất? Ngược lại, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông S vẫn duy trì trả lãi hàng tháng cho ông H, bà H1 và ngày 24/10/2017, ông S đã trả 660 triệu cho ông H. Tổng cộng ông S đã trả 1,3 tỷ đồng cho ông H, bà H1 (nhiều lần trả ông S có ghi vào sổ của ông H, bao gồm tiền chuyển khoản và tiền mặt).

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:**

Năm 1998, cậu của ông là ông Lương H2 cho ông 01 thửa đất có diện tích khoảng 8 ha, tọa lạc tại ấp A, xã N, nay là ấp B, xã N; đến tháng 5/2020, ông H2 làm giấy tờ ủy quyền cho ông quản lý, sử dụng đất. Cùng năm 2000, ông đã sang nhượng tay cho hộ ông Phạm Như L diện tích 11.000m<sup>2</sup>. Đối với diện tích đất còn lại 48.306m<sup>2</sup>, ông được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số AD 109557 vào sổ số H00796 ngày 30/12/2005 và ông đã sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Đến tháng 11/2013, ông phát hiện ra hộ ông S được cấp 01 GCNQSDĐ với diện tích 30.525m<sup>2</sup> đất lâm nghiệp vào sổ số 00043 ngày 07/6/1999 do UBND huyện B (cũ) cấp trùng với diện tích đất hiện ông được cấp GCNQSDĐ.

Ông C cung cấp giấy viết tay thể hiện ngày 27/7/1995 ông Hoàng Minh S nhận số tiền 9,7 triệu đồng của ông T5 (cậu ông H2, hiện sống ở Mỹ) và cho rằng đây là số tiền ông S nhận để mua đất giùm cho ông H2.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương H2 trình bày:**

Năm 1995, ông H2 nhờ ông S sang nhượng giúp ông 01 thửa đất khoảng 8ha với số tiền 19,7 triệu đồng. Ông S sang nhượng đất từ ai ông không biết. Việc sang nhượng không thể hiện bằng giấy tờ; không có giấy tờ thể hiện việc ông H2 nhờ ông S sang nhượng đất cũng như không có giấy tờ thể hiện ông đưa cho ông S số tiền 19,7 triệu đồng để mua đất.

Năm 1996, ông C tham gia trồng keo dọc ranh từ phía đông thửa đất đến hết ranh phía nam thửa đất; phần còn lại năm 1996 được trồng cao su, đến năm 1997 toàn bộ cao su bị cháy. Từ năm 1997, ông S không liên quan gì đến thửa đất này nữa.

Từ năm 1998, ông H2 cho ông C toàn bộ diện tích đất trên. Năm 2000, ông H2 làm thủ tục ủy quyền cho ông C quản lý, sử dụng. Từ năm 1998 đến nay ông H2 không liên quan gì đến thửa đất này nữa.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Dương T2 trình bày:**

Năm 2018, tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Trần Văn C và đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông S đã được UBND huyện C thu hồi và hủy GCN bằng Quyết định số 2720 ngày 16/12/2014 và trong suốt thời gian từ năm 2014 đến nay ông S không có ý kiến hay khiếu nại.

Yêu cầu: Không công nhận Hợp đồng CNQSDĐ được ký kết giữa ông H, bà H1 với ông S, bà T1 do UBND huyện C thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông S.

Không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện cấp cho ông C và sau này cấp cho tôi.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày (kết luận nội dung tố cáo đối với ông S):**

- Không đủ cơ sở chứng minh năm 1995 ông H2 đưa tiền cho ông S để ông S sang nhượng đất giùm ông H2. Ngoài ra không đủ cơ sở khẳng định tại thời điểm năm 1999 (thời điểm đo đạc và cấp GCNQSDĐ cho ông S) thửa đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C.

Ông S nhận chuyển nhượng một thửa đất (ông C đang quản lý sử dụng tại tổ F, ấp B, xã N) từ hộ ông V1, ông K là có cơ sở.

Diện tích đất 48.306m<sup>2</sup> hộ ông C được cấp GCNQSDĐ năm 2005 đã cấp chồng lên toàn bộ diện tích 30.525m<sup>2</sup> đã cấp GCNQSDĐ cho ông S năm 1999 khi chưa thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông S là không đúng quy định tại Điều 32 Luật Đất đai năm 2003. Việc ông S thừa nhận ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho ông H2, trong đó có 30.525m<sup>2</sup> cấp năm 1999, hiện ông S đang giữ GCNQSDĐ. Như vậy GCNQSDĐ cấp cho ông S không còn giá trị sử dụng. Vì vậy UBND huyện cần hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông S, thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông C để điều chỉnh lại hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông C.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày (Công văn số 427 ngày 09/3/2016):**

- Năm 1999, ông S được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 07/6/1999 diện tích 30.525m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nông nghiệp, hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất tự khai phá năm 1990 (đo đạc độc lập).

- Năm 2005, ông C được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ ngày 30/12/2005 diện tích 48.306m<sup>2</sup> có nguồn gốc cật cho năm 2000 (đo đạc chính quy).

Do đó, việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho ông C chồng lên diện tích đất của ông S là không đúng với quy định của Luật đất đai hiện hành.

- Việc trả lời của Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện C tại Công văn số 131 đúng quy định của pháp luật.

- Mặc dù hiện trạng ông C đang quản lý sử dụng tuy nhiên căn cứ vào hồ sơ có liên quan thì giữa ông S và ông H2 không có giấy tờ gì để chứng minh việc mua bán đất giữa hai bên, do đó theo hồ sơ giấy tờ thì diện tích bị chồng lên là của ông S.

- Phòng T không có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông C mà chỉ là cơ quan tham mưu cho UBND huyện C cấp giấy chứng nhận cho ông C. Căn cứ trên cơ sở của Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã N. Trong quá trình xét duyệt Hội đồng xét duyệt đã thiếu kiểm tra nguồn gốc sử dụng đất dẫn đến năm 2005 đã cấp giấy chứng nhận cho ông C chồng lên diện tích đất của ông S đã được cấp năm 1999. Do đó trách nhiệm thuộc về Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã N.

- Việc ông S lập Hợp đồng CNQSDĐ cho bà H1 dựa trên GCNQSDĐ là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

**Báo cáo số 76 ngày 4/5/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C theo Thông báo số 07 ngày 22/3/2019 của TAND tỉnh Bình Phước:**

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 1999 cho ông S khẳng định phần diện tích chồng lấn là của ông S là hợp lý nhưng chưa xem xét đến nguồn gốc đất khi lập thủ tục cấp giấy và quá trình sử dụng đất tại thực địa.

Sở T khẳng định việc ông S lập hợp đồng CNQSDĐ cho bà H1 dựa trên GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật; tuy nhiên hợp đồng CNQSDĐ trên chỉ dựa trên GCNQSDĐ, không giao trên thực địa. Nếu giao trên thực địa sẽ phát sinh tranh chấp giữa ông S và ông C dẫn đến không đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003. Việc chuyển nhượng giữa ông S và bà H1 chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, việc thu hồi GCNQSDĐ cấp cho ông S năm 1999 do kê khai sai nguồn gốc là đảm bảo quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C2 trình bày:**

Ngày 04/7/2018, ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị T6, ông Trần Văn H3 có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 25, diện tích: 41.731m<sup>2</sup> (bằng chữ: Bốn mươi một ngàn bảy trăm ba mươi một mét vuông) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 109557, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00796 do Ủy ban Nhân dân huyện C cấp ngày 30/12/2005. Với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), phương thức thanh toán bằng tiền mặt, thông qua các biên nhận. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên đã đọc kỹ và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không có tranh chấp, không vi phạm pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được Văn phòng công chứng Chơn Thành công chứng ngày 04/7/2018, số công chứng 013819, quyển số 07/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST, ngày 22 tháng 02 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:**

*Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 34, 37, 39, 147, 158, 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;*

*Áp dụng các Điều 122, 123, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005;*

*Áp dụng các Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Áp dụng 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;*

*Tuyên xử:*

*1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Quang H bà Phạm Thị H1:*

[1.1] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N<sup>o</sup>1278, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2012 giữa ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 với bà Phạm Thị H1;

Buộc ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N<sup>o</sup>1278, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2012 giữa ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 với bà Phạm Thị H1;

[1.2] Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2018 giữa ông Trần Văn C với ông Nguyễn Dương T2 là vô hiệu.

[1.3] Thu hồi và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ109557 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn C ngày 30/12/2005, được điều chỉnh sang tên trang VI cho ông Nguyễn Dương T2 ngày 06/8/2018 đối với phần diện tích đất 30.525m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước đã được cấp GCNQSD đất năm 1999 cho hộ ông Hoàng Minh S.

Buộc ông Nguyễn Dương T2 là người đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp phải có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích 30.525m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vị trí, tứ cận được thể hiện tại mảnh trích đo ngày 24/12/2020 của Công ty TNHH MTV Đ1 bản đồ ĐT&T kèm theo) cho ông H bà H1.

Buộc ông Nguyễn Dương T2 có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2020 của TAND tỉnh Bình Phước gồm:

- Về cây trồng: 01 cây mận, 03 cây vú sữa, 03 cây sung, 01 cây dâu da, 01 cây bơ, 50 cây mít, 50 cây chôm chôm thái, 15 cây sầu riêng, 01 cây chanh, 01 cây quýt, 150 cây dừa, 2.000 cây cao su.

- Về công trình xây dựng: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu xây gạch có tô trát, cột kèo bằng sắt, mái lợp tôn có diện tích 135,25m<sup>2</sup>; 01 nhà lồng công trình phụ kết cấu cột sắt, kèo sắt, lợp tôn có diện tích 39,77m<sup>2</sup>; 01 nhà lồng chính kết cấu cột, kèo bằng sắt, mái lợp tôn diện tích 248,56m<sup>2</sup>; 01 mái tôn lợp hồ cá kết cấu cột sắt kèo sắt, lợp tôn diện tích 82,2m<sup>2</sup>; 01 hồ cá xây cao 01m có tô trát diện tích 64,8m<sup>2</sup> để sàn bằng bê tông; 01 chuồng công xây cao 01m xung quanh khung sắt lưới B40, lợp tôn có diện tích 24m<sup>2</sup>; 01 chuồng nuôi chim để nền đỡ bê tông xây cao 01m, xung quanh khung sắt lưới B40 mái lợp tôn có diện tích 12m<sup>2</sup>; 01 chuồng heo xây tô, trát diện tích 31,5m<sup>2</sup>; hàng rào quanh nhà kết cấu cột bê tông ốp gạch, khung sắt xây cao 60cm, cột cao 02m diện tích 107m<sup>2</sup>; cổng hàng rào cột đỡ bê tông, ốp gạch, có mái che, cánh cửa bằng sắt; hàng rào quanh đất kết cấu cột bê tông, xây cao 01m, tường 20cm, lưới B40 cao 1,8m, chiều dài 750m; 450m kéo lưới B40 cột sắt V5; 01 sân đỡ bê tông diện tích 320m<sup>2</sup>; 01 chuồng nuôi gà kết cấu 01 phần sân xi măng, 01 phần nền đất, xung quanh xây cao 60cm, vách tôn, mái lợp tôn; 01 giếng khoan 42m; 01 giếng đào 11m; 01 chân bồn nước cao 06m.



2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Minh S về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N<sup>o</sup>1278, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2012 giữa ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 với bà Phạm Thị H1.

3. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

- Ngày 22/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và ông Nguyễn Dương T2 có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Ngày 27/02/2023, bị đơn ông Hoàng Minh S, bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**Ông Mai Quang H và bà Phạm Thị H1 trình bày:** Vợ chồng ông H bà H1 chuyển nhượng đất của ông S là hợp pháp. Ông S đã dẫn đến vị trí đất và đã giao nhận đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Ông Hoàng Minh S trình bày:** Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà H1 đối với khu đất 30.525m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

**Ông Trần Văn C trình bày:** Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm đề xét xử lại.

**Ông Nguyễn Dương T2 trình bày:** Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng theo hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:**

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và xét xử đúng quy định pháp luật. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của người khởi kiện còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt nhưng những người này đã có văn bản xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

Nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự kháng cáo.

[2.1] Ông Mai Quang H, bà Phạm Thị H1 khởi kiện yêu cầu buộc ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ; Huỷ quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 16/12/2014 của UBND huyện C về việc thu hồi và huỷ Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Hoàng Minh S; Buộc ông C giao đất và huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho ông C; Yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng CNQSDĐ và Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Dương T2 đối với diện tích đất mà ông T2 đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C; Tuyên buộc ông Nguyễn Dương T2 phải giao lại cho nguyên đơn thửa đất có diện tích 30.525m<sup>2</sup> mà thửa đất 48.306m<sup>2</sup> chồng lấn lên đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị T1.

[2.2] Về nguồn gốc đất phần đất đang tranh chấp 30.525m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước: Ông S trình bày là do ông mua lại của các hộ dân xung quanh, việc mua bán được lập bằng giấy tay. Đến năm 1999, ông S là người đi làm thủ tục kê khai xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Minh S ngày 07/6/1999.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N<sup>0</sup>1278, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2012 giữa ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 với bà Phạm Thị H1:

Các đương sự đều thừa nhận có việc ký kết vào hợp đồng tại Văn phòng công chứng và được công chứng, chứng thực. Bị đơn ông Hoàng Minh S thừa nhận tự nguyện ký tên vào hợp đồng, không bị ai ép buộc, đe dọa. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh S, bà Nguyễn Thị t với bà Phạm Thị H1 không vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H1, đã bàn giao đất cho bà H1. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện 500 triệu đồng. Ông S bà T1 cho rằng, năm 2012, ông S có vay mượn tiền của ông H bà H1 số tiền là 200 triệu đồng, có làm giấy biên nhận. Sau đó, ông H bà H1 buộc ông S bà T1 phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin đối với số tiền ông S vay mượn, khi ra phòng công chứng, ông S đề nghị mượn thêm số tiền 200 triệu đồng (tổng cộng là 400 triệu đồng) thì ông H đề nghị ghi vào hợp đồng chuyển nhượng giá trị 500 triệu đồng. theo như ông S trình bày, thì hợp đồng chuyển nhượng này nhằm mục đích giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng vay mượn tiền và sau đó ông S đã trả tiền cho ông H bà H1 số tiền mượn. Theo lời khai của ông H2 thì không đủ cơ sở chứng minh năm 1995, ông H2 đưa tiền cho ông S để ông S sang nhượng đất giùm ông H2. Bởi vì việc ông H2 trình bày nhưng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc này và cũng không có chứng cứ nào chứng minh tại thời điểm năm 1999 (thời điểm đo đạc và cấp GCNQSD đất cho ông S) thửa đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C. Như vậy, có đủ căn cứ thửa đất đang tranh chấp là do ông S nhận chuyển nhượng từ các hộ ông V1, ông K.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa ông S cũng khẳng định diện tích đất 30.525m<sup>2</sup> ông được UBND huyện B (cũ) nay là thị xã C cấp cho hộ gia đình ông từ năm 1999 và ông quản lý, sử dụng và không tranh chấp; năm 2012 tại Văn phòng công chứng tỉnh C3 vợ chồng ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông H, bà H1. Việc lập hợp đồng CNQSD đất là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc; ông là người viết bản yêu cầu công chứng hợp đồng. Ông S cũng thừa nhận, thời điểm này ông là Bộ đội về hưu và đang làm Giám đốc doanh nghiệp và việc ông ký vào hợp đồng CNQSD đất với bà H1 là hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc hay đe dọa gì. Mặc dù, ông S cho rằng mục đích của việc lập hợp đồng CNQSD đất này là để làm tin cho việc ông vay tiền của ông H bà H1 số tiền 200.000.000đồng và ông đã trả nhiều lần cho đến năm 2017 số tiền ông trả cho ông H bà H1 khoảng hơn 1 tỷ đồng nhưng ông S không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông S thừa nhận khi ông H bà H1 làm đơn tố cáo ông thì ông biết việc UBND huyện C cấp GCN QSD đất cho ông C là chồng lấn lên diện tích đất của ông và năm 2018 ông C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông T2 nhưng ông không khiếu nại, thắc mắc gì. Như vậy, việc ông S bà T1 ký kết hợp đồng CNQSD đất với bà H1 được công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng theo quy định, không bị ép buộc, không bị lừa dối.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N<sup>0</sup>1278, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2012 giữa ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 với bà Phạm Thị H1. Buộc ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[2.4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C với ông Nguyễn Dương T2:

Theo Công văn số 83/UBND-NC ngày 20/02/2019 của UBND huyện C, xác định “... Tuy nhiên, GCNQSDĐ đã cấp năm 2005 cho ông C cấp chồng lên diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ năm 1999 cho ông S. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ năm 2005 cho ông C khi chưa thu hồi GCNQSDĐ đã cấp năm 1999 cho ông S là không đúng quy định tại Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 và điểm b, Khoản 2, Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ” ...

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C cũng xác nhận nội dung trên theo Báo cáo số 19/BC-P.TNMT ngày 14/01/2019.

Mặt khác, theo ý kiến của UBND thị xã C và của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B thì diện tích đất 48.306m<sup>2</sup> của hộ ông C đã được cấp GCNQSD đất năm 2005 đã cấp chồng lên toàn bộ diện tích đất 30.525m<sup>2</sup> của hộ ông S được cấp năm 1999. Ngoài ra, theo Công văn số 427/STNMT-TTr ngày 09/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B V/v phúc đáp Công văn số 2220/PC45 ngày 30/12/2015 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B thì năm 1999, ông S được UBND huyện B cấp GCNQSD đất ngày 07/6/1999, diện tích 30.525m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nông nghiệp, hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất tự khai phá năm 1990 (đo đạc độc lập). Còn ông C năm 2005, ông C được UBND huyện C cấp GCNQSD đất ngày 30/12/2005 diện tích 48.306m<sup>2</sup> có nguồn gốc cật cho năm 2000 (đo đạc chính quy). Do đó, việc UBND huyện C cấp GCNQSD đất cho ông C chồng lên diện tích đất của ông S là không đúng với quy định của Luật đất đai hiện hành.

Ông Trần Văn C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Dương T2 vào ngày 04/7/2018 cũng được công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng. Nhưng ông Mai Quang H, bà Phạm Thị H1 bắt đầu tranh chấp với ông Hoàng Minh S vào năm 2016 đối với diện tích đất mà ông C bán cho ông T2. Hơn nữa, thời gian này đang tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2012 giữa ông S với bà H1 đối với khu đất này. Do đó, việc chuyển nhượng này của ông C và ông T2 được thực hiện trong thời gian xảy ra tranh chấp nên vi phạm điều cấm của luật. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2018 vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.5] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ109557 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn C ngày 30/12/2005: Do phần diện tích đất được cấp cho ông C bị cấp chồng lấn lên toàn bộ diện tích đất của hộ ông S, phần diện tích đất này ông S bà T1 đã ký hợp đồng CNQSD đất cho bà H1. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ109557 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn C ngày 30/12/2005, được điều chỉnh sang tên trang VI cho ông Nguyễn Dương T2 ngày 06/8/2018 đối với phần diện tích đất 30.525m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước đã được cấp GCNQSD đất năm 1999 cho hộ ông Hoàng Minh S. Buộc ông Nguyễn Dương T2 là người đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp phải có nghĩa vụ trả lại phần đất nêu trên cho ông H bà H1,

đồng thời có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2020 của TAND tỉnh Bình Phước.

[2.6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp với ý chí của đương sự.

[2.7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Minh S:

Ông S có yêu cầu phản tố đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 09/7/2012 về việc chuyển nhượng đất giữa ông S và bà Phạm Thị H1 với các lý do: việc làm thủ tục sang nhượng đất nhằm mục đích bảo đảm vốn vay 200 triệu đồng; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo để che đậy hợp đồng vay. Tuy nhiên, như đã phân tích tại các mục nêu trên, ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh hợp đồng này vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S1 là có cơ sở.

[2.8] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Hoàng Minh S2, bà Nguyễn Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C, ông Nguyễn Dương T2 phải chịu án phí. Ông S2, bà T1 được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, 123, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Minh S, bà Nguyễn Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C, ông

Nguyễn Dương T2; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST, ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh B;

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N<sup>0</sup>1278, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2012 giữa ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 với bà Phạm Thị H1;

Buộc ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N<sup>0</sup>1278, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2012 giữa ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 với bà Phạm Thị H1;

1.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2018 giữa ông Trần Văn C với ông Nguyễn Dương T2 là vô hiệu.

1.3. Thu hồi và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ109557 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn C ngày 30/12/2005, được điều chỉnh sang tên trang VI cho ông Nguyễn Dương T2 ngày 06/8/2018 đối với phần diện tích đất 30.525m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước đã được cấp GCNQSD đất năm 1999 cho hộ ông Hoàng Minh S.

Buộc ông Nguyễn Dương T2 là người đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp phải có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích 30.525m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (*vị trí, tư cận được thể hiện tại mảnh trích đo ngày 24/12/2020 của Công ty TNHH MTV Đ1 bản đồ ĐT&T kèm theo*) cho ông H bà H1.

Buộc ông Nguyễn Dương T2 có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2020 của TAND tỉnh Bình Phước gồm:

- Về cây trồng: 01 cây mận, 03 cây vú sữa, 03 cây sung, 01 cây dâu da, 01 cây bơ, 50 cây mít, 50 cây chôm chôm thái, 15 cây sầu riêng, 01 cây chanh, 01 cây quýt, 150 cây dừa, 2.000 cây cao su.

- Về công trình xây dựng: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu xây gạch có tô trát, cột kèo bằng sắt, mái lợp tôn có diện tích 135,25m<sup>2</sup>; 01 nhà lồng công trình phụ kết cấu cột sắt, kèo sắt, lợp tôn có diện tích 39,77m<sup>2</sup>; 01 nhà lồng chính kết cấu cột, kèo bằng sắt, mái lợp tôn diện tích 248,56m<sup>2</sup>; 01 mái tôn lợp hồ cá kết cấu cột sắt kèo sắt, lợp tôn diện tích 82,2m<sup>2</sup>; 01 hồ cá xây cao 01m có tô trát diện tích 64,8m<sup>2</sup> để sàn bằng bê tông; 01 chuồng công xây cao 01m xung quanh khung sắt lưới B40, lợp tôn có diện tích 24m<sup>2</sup>; 01 chuồng nuôi chim đế nền đổ bê tông xây cao 01m, xung quanh khung sắt lưới B40 mái lợp tôn có diện tích 12m<sup>2</sup>; 01 chuồng heo xây tô, trát diện tích 31,5m<sup>2</sup>; hàng rào quanh nhà kết cấu cột bê tông

ốp gạch, khung sắt xây cao 60cm, cột cao 02m diện tích 107m<sup>2</sup>; cổng hàng rào cột đổ bê tông, ốp gạch, có mái che, cánh cửa bằng sắt; hàng rào quanh đất kết cấu cột bê tông, xây cao 01m, tường 20cm, lưới B40 cao 1,8m, chiều dài 750m; 450m kéo lưới B40 cột sắt V5; 01 sân đổ bê tông diện tích 320m<sup>2</sup>; 01 chuồng nuôi gà kết cấu 01 phần sân xi măng, 01 phần nền đất, xung quanh xây cao 60cm, vách tôn, mái lợp tôn; 01 giếng khoan 42m; 01 giếng đào 11m; 01 chân bồn nước cao 06m.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Minh S về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N<sup>0</sup>1278, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2012 giữa ông Hoàng Minh S bà Nguyễn Thị T1 với bà Phạm Thị H1.

3. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

4. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên không xem xét giải quyết.

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Quang H, bà Phạm Thị H1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H, bà H1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015148 quyền số 0303 ngày 17/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước; 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015402 ngày 04/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

- Ông Hoàng Minh S, bà Nguyễn Thị T1 được miễn.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn ông Hoàng Minh S, bà Nguyễn Thị T1 được miễn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và ông Nguyễn Dương T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019896 ngày 04/4/2023 và biên lai thu tiền số 0019897 ngày 04/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự (10);
- Lưu: HS (2), VP (5), 22b. (LMA)

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

*(đã ký)*

**Vũ Ngọc Huỳnh**