TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 12/2020/DS-PT Ngày 13/02/2020 *V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.*"*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Chung và ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng, Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 275/2019/TLPT-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2019, về việc:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 272/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2020/QĐ-PT, ngày 10 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Phạm Quốc H. Cùng địa chỉ: Số 59 đường TQK, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị H1 (văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019). Trú tại: Số 16 đường TP, phường TT, quận HC, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Liên H1 – Văn phòng luật sư HD thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số14 HP, quận HC, thành phố Đà Nẵng, (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Thanh X. Cùng địa chỉ: Số 153/23 đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Ngọc H1 (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2017). Địa chỉ: Số 111 đường L2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

2.2. Ông Lê H2 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Thanh T2 (có mặt). Cùng địa chỉ: Số 03 đường THT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thanh T2: Luật sư Lê Xuân Anh P – Công ty luật TNHH MTV TV thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thiên L. Trú tại: Số 163 đường PCT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Nguyễn Thiên L:

- Luật sư Trần Văn H3 – Công ty Luật TNHH 2TV trở lên HT thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số 202 BS, phường HA, Quận CL, thành phố Đà Nẵng.

- Luật sư Lê Xuân Anh P – Công ty luật TNHH MTV TV thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1. Cùng địa chỉ: Số 36 đường THĐ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị QA. Địa chỉ: Số 103 đường PNL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị QA: Ông Phan Ngọc N (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019). Địa chỉ: Số 69 đường Nguyễn Đức Cảnh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Viện Trưởng viện kiểm sát thành phố Buôn Ma Thuột kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số: 100/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thiên L và người đại diện thoe ủy quyền của ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị QA.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị H1 trình bày:

Ngày 22/12/2010, vợ chồng ông Lê Thanh X và bà Nguyễn Thị Thanh T có sang nhượng cho vợ chồng ông H, bà L một căn nhà và lô đất ở tại đô thị, diện tích

90.5m^2, tọa lạc tại số 163 đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá tiền 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk và làm thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 02/3/2011, UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 036476, số thửa đất 222, tờ bản đồ số 7 mang tên ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Khi nhận chuyển nhượng, không ai nói cho ông H và bà L biết thửa đất đang bị kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Thiên L cho vợ chồng ông L1, bà T1 và bà QA. Nay để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị QA, cũng như để giải quyết dứt điểm vụ án, vợ chồng ông H, bà L tự nguyện thực hiện thay nghĩa vụ của ông Nguyễn Thiên L trả cho vợ chồng ông L1, bà T1 số tiền 425.361.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi mốt ngàn đồng) và trả cho bà Nguyễn Thị QA số tiền 269.385.000 đồng (Hai trăm sáu mươi chính triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Ngày 25/4/2012, vợ chồng ông Lê H2 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 có sang nhượng cho vợ chồng ông H, bà L một căn nhà và lô đất ở đô thị, diện tích 79m^2, tọa lạc tại số 163 PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá tiền là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk và làm thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 25/6/2012 đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 900566, số thửa đất 223, tờ bản đồ số 7 mang tên ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L, vợ chồng bà T, ông X và cợ chồng bà Thu, ông H2 không giao nhà đất cho vợ chồng ông H, bà L mà giao nhà cho em trai bà T, bà Thu là ông Nguyễn Thiên L quản lý, sử dụng cho đến nay. Vợ chồng ông H, bà L nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà Thu và bà T giao nhà, đất nhưng đến nay vẫn chưa giao. Nay ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà T, ông X và vợ chồng bà Thu, ông H2 và ông L phải giao nhà đất trên cho vợ chồng ông H, bà L.

Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Thanh X – Chị Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Bà T, ông X thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Ngoại thương – chi nhánh LTT đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, diện tích 90.5m^2, địa chỉ: Phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Để xóa thế chấp, bà T và ông X vay ông H và bà L số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), để đảm bảo cho việc trả nợ, vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Thanh X đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Phạm Quốc H đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, diện tích 90.5m^2, địa chỉ: Phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm

trăm triệu đồng). Nguồn gốc đất này là của cha mẹ bà Nguyễn Thị Thanh T để thừa kế lại. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà L thì bà T – ông X chỉ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Còn nhà trên đất là do em bà T – ông Nguyễn Thiên L xây dựng nhà để ở. Khi chuyển nhượng, không có ý kiến ông L. Nay bà T – ông X với ông H – bà L vô hiệu, bà T – ông X sẽ trả cho ông H – bà L 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). (Trong đó: 3.000.000.000 đồng tiền gốc và 500.000.000 đồng tiền lãi).

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Lê H2 trình bày:

Vợ chồng bà Thu thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Agribank – chi nhánh PCT đối với thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7, diện tích 79m^2, địa chỉ: Phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Để xóa thế chấp, vợ chồng bà Thu có vay tiền của bà L và ông H, để đảm bảo cho việc trả nợ vợ chồng bà Thu có lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Phạm Quốc H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7, diện tích 79m^2, địa chỉ: Phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc đất này là của cha, mẹ bà Thu để thừa kế lại. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà L thì chỉ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Còn nhà trên đất là do em bà Thu – ông Nguyễn Thiên L xây dựng nhà để ở. Nay đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Thu với ông H – bà L vô hiệu. Tại phiên tòa bà Thu có ý kiến: Nếu vợ chồng bà L muốn lấy cả nhà và đất thì về quyền sử dụng đất bà Thu không có ý kiến gì, còn tài sản trên đất là căn nhà thì ông H, bà L thỏa thuận với ông L, bà Thu không có ý kiến gì về căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiên L trình bày: Nhà và đất tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7 là của ông L đang bị thi hành án kê biên cho một bản án khác. Việc ông X – bà T chuyển nhượng cho ông H – bà L là trái pháp luật. Đề nghị Tòa án tuyên đố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T – ông X với ông H – bà L vô hiệu.

Đối với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7 là của ông H2 – bà Thu, còn nhà là do ông L xây dựng vào năm 2006 có Giấy phép xây dựng. Ông L xây dựng là để kinh doanh karaoke, anh chị em trong gia đình không ai bỏ tiền ra xây dựng căn nhà này; Bản cam kết ông L xác nhận tại phòng công chứng số 01 ngày 10/11/2011 là do ông L bị ép buộc ký. Khi chuyển nhượng ông H2 – bà Thu không nói cho ông L biết quyền và lợi ích của ông L bị xâm phạm. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 – bà Thu với ông H – bà L vô hiệu.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị QA: Ông Phan Ngọc N trình bày: Ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị QA là những người được thi hành án theo bản án dân sự phúc thẩm số 113 ngày 09/9/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Theo đó, bản án này đã tuyên buộc ông Nguyễn Thiên L và bà Nguyễn Hoàng Như L2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà QA số tiền 538.770.000 đồng (năm trăm ba mươi

tám triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng), trả cho ông L1, bà T1 số tiền 850.723.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu bảy trăm hai mươi ba ngàn đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông L1, bà T1 và bà QA đã yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án đã ra quyết định số 17 ngày 30/11/2009 kê biên tài sản là căn nhà và đất tại địa chỉ số 163 đường PCT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mang tên Nguyễn Thiên L để thi hành.

Ngày 02/3/2011, UBND thành phố B cho phép ông L chuyển nhượng nhà và đất đã bị kê biên này cho chị mình là bà Nguyễn Thị Thanh T. Bà T chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Ông H và bà L được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036476 ngày 02/3/2011 mặc dù tại thời điểm này chưa có văn bản hay quyết định của cơ quan thi hành án giải tỏa kê biên nhà đất nói trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03 ngày 20/5/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã tuyên xử: "Hủy một phần quyết định số 63 ngày 22/3/2011 của UBND thành phố B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 036476 do UBND thành phố B cấp ngày 02/3/2011, thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, phường TL, thành phố B mang tên ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, theo quy định thì ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L không còn chủ quyền đối với tài sản nói trên.

Nay nguyên đơn có ý kiến xin tự nguyện thay ông L trả cho ông L1, bà T1 425.361.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi mốt ngàn đồng), trả cho bà QA 269.385.000 đồng (Hai trăm sáu mươi chính triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn đồng); Bản án số 113 tuyên ông L và bà L2 pH2 có nghĩa vụ liên đới, mặt khác ngoài số tiền trên thì sô tiền ông L pH2 trả cho ông L1, bà T1 và bà QA còn có khoản lãi từ năm 2009 đến nay; Do đó ông L1, bà T1 và bà QA không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn mà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để Chi cục thi hành án dân sự thành phố B tiếp tục kê biên bán đấu giá tài sản trên để thi hành theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DSST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thiên L về việc yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 222 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ông lê Thanh X với bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Phạm Quốc H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dựng đất thửa đất số 223 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông lê H2 với bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Phạm Quốc H cùng tờ bản đồ số 7, địa chỉ: 163 PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 15/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DSST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DSST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Ngày 18/11/2019, ông Nguyễn Thiên L kháng cáo sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 14/11/2019, ông Phan Ngọc N đại diện cho ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị Thào và bà Nguyễn Thị QA kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Luật sư Lê Xuân Anh P bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông ông Nguyễn Thiên L và bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày ý kiến tranh luận và cho rằng các đương sự chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên đất còn có căn nhà 04 tầng do ông L xây năm 2006, có giấy phép xây dựng, nên hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã chuyển nhượng là vô hiệu. Ngoài ra quyết định cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, đã bị Tòa án tuyên hủy tại bản án hành chính sơ thẩm số 03 ngày 20/5/2013. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L, tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Luật sư Trần Văn H3 trình bày ý kiến tranh luận: Đồng ý với quan điểm bảo vệ của Luật sư P và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L giao nhà và thửa đất số 222 cho bà L, ông H là không đúng, vì thực tế trên đất có căn nhà là thuộc quyền sở hữu của ông L, đồng thời Tòa án đã tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà L rồi, nên không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Các đương sự ông Nguyễn Thiên L và bà Nguyễn Thị Thanh T2 đồng ý với quan điểm bảo vệ của các luật sư và không có ý kiến gì tranh luận thêm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm và vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố B, đồng thời phân tích, đánh giá, lập luận và cho rằng:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dụng: Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không miễn án phí cho đương sự theo quy định, tuyên vượt quá yêu cầu của người khởi kiện, giải quyết vụ án chưa triệt để. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 248, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng

nghị của Viện trưởng viện kiểm sát thành phố Buôn Ma Thuột, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thiên L, chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị QA – Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DSST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột: Ngày 15/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk ban hành Kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS đảm bảo thời hạn và hình thức theo quy định tại Điều 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ xem xét và giải quyết.

[1.2] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thiên L và ông Phan Ngọc N được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay, có đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, thì Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc: Diện tích 296,4m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7 tại 143 (nay là số 163) đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc quyền sử hữu và sử dụng của vợ chồng cụ ông Nguyễn Văn C và cụ bà Vũ Thị H1, đã được UBND tỉnh Đắk Lắk công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001030324 ngày 29/6/2000. Vợ chồng cụ C, cụ H1 có 07 người con chung gồm: Ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Hoàng Như L2, ông Nguyễn Thiên L, bà Nguyễn Thị Bích S và bà Nguyễn Thị Hoàng Y. Cụ H1 mất năm 1980, cụ C mất năm 2003, trước khi chết cả 02 cụ đều không để lại di chúc.

Ngày 10/7/2006, bảy người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất nói trên đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ C và cụ H1 theo đó mỗi người được hưởng một phần thừa kế bằng nhau. Ngày 06/8/2007, bảy người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất nói trên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk chứng thực với nội dung: "bà S, bà T, bà Thu, bà Y thỏa thuận tặng 1/7 di sản được thừa kế của mỗi người cho ông L, ông T3 và bà L2.

Ngày 13/8/2007, tại UBND thành phố B, ông L, ông T3 và bà L2 đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản nhà và đất của cha mẹ cụ thể: Ông L được quyền sử dụng 90,5m^2 đất, bà L2 được quyền sử dụng 79m^2 đất, ông T3 được quyền sử dụng 99,6m^2 đất. Đến ngày 24/8/2007, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số AL 545332 công nhận cho ông Nguyễn Thiên L được quyền sử dụng 90,5m^2 đất thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số AL 545331 công nhận cho bà Nguyễn H Như L2 được quyền sử dụng 79m^2 đất thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số AL 545333 công nhận cho ông Nguyễn Văn T3 được quyền sử dụng 99,6m^2 đất thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giữa vợ chồng ông Lê H2, bà Nguyễn Thị Thanh T2 cho vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L ngày 25/4/2012, thì thấy:

Ngày 05/3/2009, bà Thu được bà L2 tặng cho quyền sử dụng đất số AL 545331 thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7. Ngày 29/4/2009, bà T2 đã tiến hành sang tên lô đất trên theo quy định của pháp luật. Sau khi được tặng cho, bà T2 đã thế chấp quyền sử dụng đất nói trên để đảm bảo khoản tiền bà T2 vay tại Ngân hàng N – Chi nhánh PCT theo hợp đồng tín dụng số 111109/TC ngày 11/11/2009.

Ngày 25/4/2012, vợ chồng ông H2, bà Thu sau khi thực hiện xong hợp đồng tín dụng và xóa thế chấp tại Ngân hàng, thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7 cho ông H và bà L. Ngày 25/4/2012, ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 00566.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi thực hiện giao dịch hợp đồng nêu trên, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, mục đích giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội, hình thức hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, các bên cũng đã đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, sau khi nhận chuyển nhượng, ông H, bà L đã đăng ký kê khai tài sản gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của Nhà nước. Ngày 25/6/2012, ông H, bà L được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Nên việc kháng cáo của vợ chồng ông H2, bà T2 và ông L cho rằng ông L đã xây căn nhà 4 tầng năm 2006 nên thuộc quyền sở hữu của ông L và cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7 tại 163 đường PCT là vô hiệu là không có căn cứ.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giữa vợ chồng ông Lê Thanh X. Bà Nguyễn Thị Thanh T với vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L thì thấy:

Sau khi nhận thừa kế, ngày 12/9/2008, ông L thế chấp quyền sử dụng đất nói trên để đảm bảo khoản vay của Doanh Nghiệp tư nhân SP tại Ngân hàng N – Chi nhánh PCT theo Hợp đồng tín dụng số 08/38/NV/NHNT ngày 12/2008.

Ngày 30/11/2009, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk ra quyết định số 17/QĐ-THA kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên để đảm bảo nghĩa vụ của ông L theo quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 113/209/DSPT ngày 04/9/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, Chi cục thi hành án dân sự đã căn cứ vào Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014 để hướng dẫn cho các đồng thừa kế khởi kiện vụ án "chia tài sản chung và chia di sản thừa kế" đối với bị đơn ông Nguyễn Thiên L. Sau khi được hướng dẫn, các đương sự đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tại Quyết định số 150/DSST ngày 27/9/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk ghi nhận việc thỏa thuận của các đương sự trong đó có nội dung bà Nguyễn Thị Thanh T được quyền sử hữu nhà và sử dụng diện tích đất 90,6m^2 đồng thời có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng Vietcombank thay cho ông Nguyễn Thiên L. Khi quyết định có hiệu lực pháp luật thì bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông L và xóa thế chấp tài sản nhà đất nói trên từ Ngân hàng. Ngày 25/11/2010 bà T đã tiến hành làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ tên ông L sang tên bà T. Ngày 20/12/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động ghi nhận bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên người sử dụng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: 163 đường PCT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 22/12/2010, tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk, vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Thanh X đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L. Ngày 10/01/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động ghi nhận vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên người sử dụng thửa đất 222, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ số 163 đường PCT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L làm thủ tục cấp đổi lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 036476 ngày 02/3/2011.

Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *"Trong trường hợp giao dịch là bất động sản hoặc động sản pH2 đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu,* ***trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịnh với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không pH2 là chủ sở hữu tài sản do bản án quyết định bị hủy, sửa.****"*

Đối chiếu với quy định của điều luật trên, thì tại thời điểm bà T, ông X là chủ sở hữu, sử dụng đã chuyển nhượng cho ông H, bà L là người nhận chuyển nhượng bất động sản ngay tình. Mặc dù, sau đó quyết định công nhận sự thỏa thuận số 150/DSST ngày 27/9/2010 của Toàn án B bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm, thì cũng pH2 công nhận giao dịch dân sự trước đó. Nên việc ông H, bàn L nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ông X, bà T là người thứ ba ngay tình và hợp pháp nên không có cơ sở để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu.

Như đã phân tích, nhận định ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị L là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố B và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thiên L và ông Phan Ngọc N về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 222 giữa vợ chồng ông Lê Thanh X, bà Nguyễn Thị Thanh T với vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị QA cho rằng bản án hành chính sơ thẩm số 03 ngày 20-5-2013 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã tuyên xử hủy một phần quyết định số 63 ngày 02/3/2011 của UBND thành phố B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà L thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, phường TL, thành phố B. Nên ông H, bà L không còn chủ quyền đối với tài sản nói trên là không có căn cứ. Bởi lẽ, như đã phân tích tại mục [2.3] thì việc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L là **căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** giữa bà T, ông X với ông H, bà L được lập ngày 22/12/2010. Trong khi đó, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm này chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Và nếu trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng đất thực hiện đúng quy định của pháp luật, thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn được quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 222 được thực hiện sau khi có quyết định kháng nghị và tại đình chỉ thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 150/DSST thì Hội đồng xét xử nhận thấy: Sau khi có Quyết định công nhận số 150/DSST ngày 27/9/2010, dựa trên quyết định này, bà Nguyễn Thị Thanh T đã làm thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 25/11/2010. Như vậy, có nghĩa là việc thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 150/DSST đã hoàn thành. Đến ngày 13/12/2010 Viện trưởng viện kiểm sát tỉnh Đăk lăk mới có Quyết định kháng nghị đối với quyết định 150/DSST và tạm đình chỉ thi hành. Nên việc bà T, ông X chuyển nhượng nhà đất cho bà L, ông H không còn là đối tượng của Quyết định kháng nghị và tạm đình chỉ thi hành Quyết định thỏa thuận số 150/DSST nữa.

[2.5] Xét phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tuyên: *"... 4. Vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L được quyền liên hệ với cơ quan*

Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7 có diện tích 90.5m^2, địa chỉ: Số 163 đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, khi thực hiện xong nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1 số tiền 425.361.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) và trả cho bà Nguyễn Thị QA số tiền 269.385.000 đồng (hai trăm sáu mươi chín triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng)" là không đúng. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông H, bà L có ý kiến là sẽ tự nguyện trả nợ thay cho ông Nguyễn Thiên L đối với vợ chồng ông L1, bà T1 và bà Anh, nhưng đó chỉ là ý kiến của ông H, bà L, chứ ý kiến phía ông L1, bà T1 và bà Anh vẫn không đồng ý, trường hợp này không pH2 sự thỏa thuận của các đương sự. Đồng thời việc tự nguyện trả nợ thay là một quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sửdụng đất. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nghĩa vụ trả nợ gắn liền với việc liên hệ với cơ quan có Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về tài sản là quyền đối với hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ và vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự. Do vậy, cần pH2 sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đương sự phải chịu án phí có giá ngạch là chưa chính xác. Bởi lẽ, căn cứ vào điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong vụ án này thuộc trường hợp đương sự pH2 chịu án phí không có giá ngạch. Ngoài ra, bị đơn ông Lê Thanh X sinh năm 1946 là người cao tuổi, nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326 để miễn án phí cho ông X là phù hợp. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát thành phố B, để sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sựu phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không pH2 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 272; 273; 278; 279; 280; khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/11/2019 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thiên L và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị QA - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DS-ST ngày 01/11/2019.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 138, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thiên L về việc yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 222 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lê Thanh X với bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Phạm Quốc H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 223 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Lê H2 với bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Phạm Quốc H cùng tờ bản đồ số 7, địa chỉ: 163 PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

1. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7 có diện tích 79m^2, địa chỉ: Số 163 đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 900566 được UBND thành phố B cấp ngày 25/6/2012.

Buộc vợ chồng ông Lê H2, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Thiên L giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7, diện tích 79m^2, địa chỉ số 163 đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 900566 do UBND thành phố B cấp ngày 25/6/2012 cho ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Nhà và đất có vị trí giáp ranh như sau:

Phía Đông giáp đường PCT dài 4,32m.

Phía Tây giáp thửa đất số 92, dài 4,32m.

Phía Nam giáp thửa đất số 222, dài 18,2m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 226, dài 18,38m.

2. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7 có diện tích 90,5m^2, địa chỉ: Số 163 đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Thanh X, bà Nguyễn Thị Thanh T với vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L được Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 22/12/2010.

Buộc ông Lê Thanh X, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Thiên L giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa

đất số 222, tờ bản đồ số 7, diện tích 90,5m^2, địa chỉ: Số 163 đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk lắk cho ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Nhà và đất có vụ trí giáp ranh cụ thể:

Phía Đông giáp đường PCT, dài 4,73m.

Phía Tây giáp thửa đất số 92, dài 3,59m + 1,78m.

Phía Nam giáp thửa đất số 102, dài 18,75m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 223, dài 18,2m.

3. Vợ chồng ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, có diện tích 90,5m^2, địa chỉ: Số 163 đường PCT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Lê Thanh X và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do ông X được miễn án phí nên bà T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê H2 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Thiên L pH2 chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Thiên L đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số 0003753 ngày 14/5/2018.

Hoàn trả cho ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 57.500.000đ tạm ứng án phí mà ông Phạm Quốc Việt đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số 0000641 ngày 16/11/2017.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Nguyễn Thiên L, ông Nguyễn Công L1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị QA không pH2 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Công L1 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005292 ngày 21/11/2019.

+ Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T1 (ông Nguyễn Công L1 nộp thay) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005293 ngày 21/11/2019.

+ Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị QA (ông Nguyễn Công L1 nộp thay) đã nộp tại Chi cục Thi hành án

dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005294 ngày 21/11/2019.

+ Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Thiên L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005316 ngày 25/11/2019.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Thiên L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá mà ông L đã nộp thuê Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá TT1 định giá đối với căn nhà thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 7, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lê Thanh X và ông Lê H2, bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải chịu 1.400.000đ chi phí định giá tài sản; Chia theo phần: Ông H2 và bà Thu chịu 700.000 đồng, ông X và bà T chịu 700.000 đồng. Ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Thị Ngọc L được nhận lại 1.400.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản khi thu được từ bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lê Thanh X và ông Lê H2, bà Nguyễn Thị Thanh T2.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND T.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS T.p B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh