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: 245/2022/DS-PT
Ngày 21 - 4 - 2022
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - 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: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 548/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/. Ông Bùi Minh Đ, sinh năm 1959. (có mặt)

2/. Bà Đặng Ngọc Anh Đ, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: B s E M, Ontario L4X 2S1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1973. (có mặt)

Địa chỉ: đường V, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hồng L – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/. Bà Thái Thị Diễm T, sinh năm 1969. (có mặt)

2/. Ông Nguyễn Minh Nh, sinh năm 1964. (có mặt)

3/. Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1988. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

4/. Ông Thái Cẩm T1, sinh năm 1943. (vắng mặt)

5/. Ông Thái Trọng Nh1, sinh năm 1970. (vắng mặt)

6/. Bà Thái Thị Anh Đ1, sinh năm 1972. (vắng mặt)

7/. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1977. (vắng mặt)

8/. Thái Thị Mỹ Ph, sinh năm 2009. (Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Trọng Nh1)

9/. Trần Thái Thanh Ng, sinh năm 2007. (Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh S, bà Thái Thị Anh Đ1)

10/. Trần Thái Ngọc Ng1, sinh năm 2011. (Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh S, bà Thái Thị Anh Đ1)

11/. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NT

Người đại diện theo pháp luật: Bà Thái Thị Diễm T. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: đường P, Phường 7, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc L – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/. Bà Nguyễn Thị Lệ Th, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ng, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đại lộ H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3/. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4/. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ, ông Trần Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ trình bày:

Ngày 01/11/2011, vợ chồng bà Thái Thị Diễm T, ông Nguyễn Minh Nh có ký kết với ông Bùi Minh Đ và bà Đặng Ngọc Anh Đ 03 (ba) hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, được công chứng tại Phòng công chứng số 02 thành phố Cần Thơ. Vợ chồng bà T, ông Nh đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ, bà Đ 03 căn nhà và đất như sau:

+ Nhà và đất tại địa chỉ 28/14 Đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích đất là 45,37m^2; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401100484 do UBND thành phố Cần Thơ cũ cấp ngày 30/12/1999;

+ Nhà và đất tại địa chỉ 28/16 Đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 40m^2 (diện tích xây dựng 39,2m^2; diện tích sử dụng 80,08m^2); Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5401101061 do UBND thành phố Cần Thơ cũ cấp ngày 07/4/2003;

+ Nhà và đất tại địa chỉ 61B Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 43,66m^2; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 8150113157 do UBND thành phố Cần Thơ cũ cấp ngày 10/6/2004;

Cả 03 hợp đồng trên, các bên đều tự nguyện thỏa thuận giao kết, mục đích và nội dung của hợp đồng cũng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông Đ, bà Đ đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà cho bà T, ông Nh, có giấy biên nhận ngày 30/10/2011 nội dung là bà T và ông Nh có nhận của ông Đ số tiền bán 03 căn nhà là 729.035 USD (Bảy trăm hai mươi chín ngàn không trăm ba mươi lăm đô la Mỹ).

Ông Bùi Minh Đ đã thực hiện đầy đủ các thủ tục và ngày 07/11/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N đã tiến hành cập nhật biến động đất đai, chỉnh lý sang tên cho ông Đ, bà Đ trọn ba căn nhà và đất tại địa chỉ 28/14 và 28/16 Đường N, 61B Đường V, cùng thuộc phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Sau khi việc chuyển nhượng nhà, đất hoàn tất, ông Đ đã cho Công ty TNHH TMDV NT (bà Thái Thị Diễm T là đại diện theo pháp luật) thuê lại toàn bộ diện tích ba căn nhà nói trên. Hợp đồng thuê nhà ngày 25/7/2012 có thời hạn 05 năm, từ 25/7/2012 đến 25/7/2017, mục đích thuê là để làm nơi kinh doanh của Công ty NT; ngày 22/10/2014, ông Đ ký kết Hợp đồng cho thuê với ông Nguyễn Quốc V, cho ông V thuê phần phía dưới ba căn nhà nói trên để mở cửa hàng bán tủ, bàn, ghế và đồ thờ, thời hạn cho thuê là 06 tháng, từ 25/10/2014 đến 25/4/2015. Thực tế ông V không sử dụng phần diện tích thuê mà do bà Nguyễn Thị Lệ Th sử dụng để kinh doanh đồ thờ cúng.

Đến nay, các hợp đồng thuê nhà đều đã hết hạn. Tuy nhiên bà T, ông Nh, ông Thành vẫn tiếp tục chiếm hữu 03 ngôi nhà để sử dụng vào mục đích riêng,

đồng thời để treo bảng hiệu và quảng cáo cho công ty NT, bà Th vẫn tiếp tục kinh doanh đồ thờ cúng tại đây và có ký kết hợp đồng thuê nhà với bà T mặc dù bà T không phải là chủ sở hữu hợp pháp của 03 căn nhà.

Năm 2016, trong quá trình đo đạc lại diện tích đất để xin nhập thửa đối với 03 diện tích đất nói trên thì diện tích đất tại thửa đất số 29 có tăng thêm 6,07m^2 nên ông Đ, bà Đ đã nộp hồ sơ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính. Ngày 10/10/2016, ông Đ, bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 595926, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 7, diện tích 135,1m^2, tại địa chỉ đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; công nhận quyền sở hữu nhà ở đối với ba nhà riêng lẻ có diện tích chiếm đất lần lượt là 39,2m^2; 43,7m^2 và 45,4m^2.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T, ông Nguyễn Minh Th, bà Nguyễn Thị Lệ Th, cùng với 07 người là ông Thái Cẩm T1, ông Thái Trọng Nh1, bà Thái Thị Anh Đ1, ông Trần Thanh S, Trần Thái Thanh Ng, Thái Thị Mỹ Ph, Trần Thái Ngọc Ng1 và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NT phải di dời, trả lại cho nguyên đơn nhà, đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 595926, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 7, diện tích 135,1m^2, tại địa chỉ đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, phía nguyên đơn cho rằng không có cơ sở vì bà T, ông Nh không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào thể hiện đã có việc thỏa thuận cho vay xảy ra. Nguyên đơn có đầy đủ chứng cứ và căn cứ pháp lý để khẳng định việc mua bán 03 căn nhà là hoàn toàn có thật, các hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên đều có hiệu lực pháp luật. Ông Đ, bà Đ cũng có giấy biên nhận tiền bán 03 căn nhà ngày 30/10/2011 với đủ chữ ký của cả bà T và ông Nh.

Vì vậy, đề nghị quý Tòa xem xét, bác yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Các đồng bị đơn thống nhất trình bày:

Trước đây, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NT do bà Thái Thị Diễm T đại diện theo pháp luật và ông Bùi Minh Đ đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH TK có quan hệ kinh doanh mua bán xe ô tô. Công ty NT nhập xe của Công ty TK về bán lại kiếm lời nhưng do Công ty NT gặp khó khăn về việc huy động vốn trong kinh doanh nên chậm trả tiền hàng (xe ô tô) cho Công ty TK. Từ tháng 04/2011 đến tháng 06/2011, bà T đã ký các bảng đối chiếu công nợ với Công ty TK, xác định tổng số tiền nợ là: 348.946 USD (Ba trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm bốn mươi sáu đô la Mỹ).

Sau đó, Công ty NT và Công ty TK đã thống nhất lại số nợ với tổng số tiền (bao gồm: nợ gốc và lãi) từ tháng 07/2010 đến tháng 10/2011 là: 7.408.500.000đ, trong đó nợ gốc là 5.286.977.000 đồng và nợ lãi là 2.121.579.000 đồng.

Do kinh doanh gặp khó khăn nên ông Nh, bà T đã thế chấp 03 căn nhà đang tranh chấp tại Ngân hàng TMCP Q (Q) - Chi nhánh Cần Thơ và Ngân hàng P - Chi

nhánh Cần Thơ để vay số tiền là 9.800.000.000 đồng.

Ngày 28/10/2011, ông Đ đã đồng ý cho vợ chồng ông Nh, bà T vay số tiền là 9.800.000.000 đồng, tương đương 453.704 USD (Tỷ giá 21.600VNĐ/USD) để thanh lý hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và giải chấp 03 căn nhà đã thế chấp.

Ngày 01/11/2011, ông Nh, bà T hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và được nhận lại tài sản đã thế chấp. Sau đó, nguyên đơn buộc vợ chồng ông Nh, bà T phải ký hợp đồng mua bán 03 căn nhà cho nguyên đơn nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, khi nào ông Nh, bà T trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ ký hợp đồng mua bán 03 căn nhà nêu trên lại cho ông Nh, bà T. Vì vợ chồng ông Nh và bà T quá tin vào lời của nguyên đơn do quan hệ làm ăn chung nhiều năm nên ngày 01/11/2011, vợ chồng ông Nh và bà T đã ký 03 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với 03 căn nhà và đất đang tranh chấp nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Sau khi ký 03 hợp đồng mua bán nhà, ông Nh, bà T đã giao tất cả giấy tờ bản chính nhà ở và đất ở đối với 03 căn nhà cho nguyên đơn giữ để làm tin. Nguyên đơn đã cố tình tiến hành làm thủ tục đăng bộ, sang tên, thay đổi chủ và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N chỉnh lý sang tên cho nguyên đơn ngày 07/11/2011.

Đến năm 2016, nguyên đơn đã tiến hành sáp nhập giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với 03 căn nhà nêu trên thành 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 595926 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/10/2016.

Giữa ông Nh, bà T và nguyên đơn ký hợp đồng mua bán 03 căn nhà là giả tạo nhằm đảm bảo khoản tiền vay. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà các bên không hề có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng vay để chuyển toàn bộ khoản vay sang cấn trừ nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng mua bán nhà. Theo đó, tổng số tiền ông Nh, bà T đã nợ ông Đ và Công ty TK do ông Đ làm chủ sở hữu là 741,692,7USD.

Trên phần nhà, đất đang tranh chấp, trong hộ khẩu của bị đơn, có 07 người là ông Thái Cẩm T1, Thái Trọng Nh1, bà Thái Thị Anh Đ1, ông Trần Thanh S, cháu Thái Thị Mỹ Ph, cháu Trần Thái Thanh Ng, cháu Trần Thái Ngọc Ng1 đang sinh sống và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NT đang hoạt động kinh doanh. Việc mua bán nhà không có thông báo cho những người đang sinh sống và cư trú trong căn nhà biết làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người có tên nêu trên; vì trước, trong và sau thời điểm hai bên thực hiện việc mua bán nhà cho đến nay thì những người này vẫn đang sinh sống và cư trú cùng với nhau; việc gặp khó khăn, nợ tiền hàng và tiền vay trong làm ăn kinh doanh của vợ chồng ông Nh và bà T thì những người sống cùng vợ chồng ông Nh, bà T có biết nhưng riêng việc mua bán 03 căn nhà và đất thì những người này hoàn toàn không biết, cũng như chưa có sự đồng ý của những người này. Vì vậy, việc ông Nh, bà T ký hợp đồng mua bán với ông Đ, bà Đ là trái pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền cư trú và sinh sống hợp pháp đến những người có tên trong hộ khẩu gia đình bị đơn. Ngoài căn nhà đang tranh chấp thì những thành viên trong gia đình không còn căn nhà nào hay nơi nào khác để sinh sống và cư trú.

Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu:

- Tuyên bố 03 hợp đồng mua bán nhà số công chứng 97, 98, 99 ngày 01/11/2011 tại Phòng công chứng số 2, giữa bên bán: ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T và bên mua ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ đối với 03 căn nhà số: 61B đường Đường V, 28/14 Đường N, 28/16 Đường N, cùng thuộc phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là vô hiệu do giả tạo.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 595926 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/10/2016 cho ông Bùi Minh Đ và bà Đặng Ngọc Anh Đ.

- Công nhận cho bị đơn quyền sử dụng nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V trình bày:

Ngày 22/10/2014, giữa ông và ông Bùi Minh Đ có ký với nhau hợp đồng thuê nhà tại Phòng công chứng số 1, thành phố Cần Thơ. Ông được thuê phần phía dưới của 03 căn nhà và đất đang tranh chấp để mở cửa hàng bán đồ thờ cúng Phật giáo với số tiền thuê là 10.000.000đ/tháng, thời hạn thuê từ 25/10/2014 đến 25/4/2015.

Tuy nhiên, ông chỉ ký hợp đồng thuê nhà nêu trên để hợp thức hóa theo yêu cầu của ông Đ vì ông Đ đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 03 căn nhà đang tranh chấp và ông chỉ đại diện ký hợp đồng thuê nhà nhưng thực tế thì em của ông là Nguyễn Thị Lệ Th là người trực tiếp thuê nhà để kinh doanh nên việc thanh toán tiền thuê nhà đối với 03 căn nhà do bà Th trực tiếp thanh toán cho bà T từ tháng 10/2014 cho đến nay. Ngoài ra, ông cũng không ký bất kỳ giấy tờ hay hợp đồng thuê nhà nào khác đối với 03 căn nhà đang tranh chấp. Ông cam đoan những nội dung trình bày của ông là đúng sự thật, xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ Th trình bày:

Ngày 20/10/2014, giữa bà và bà T có ký với nhau giấy thỏa thuận cho thuê nhà (giấy tay), nội dung: Bà được thuê phần phía dưới của 03 căn nhà và đất liền kề gồm: căn nhà số 61B Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, căn nhà số 28/14, 28/16 Đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số 61A,B,C Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ) để mở cửa hàng bán tủ, bàn, ghế và đồ thờ cúng Phật giáo.

Về tiền thuê nhà đối với phần phía dưới của 03 căn nhà nêu trên: Bà thanh toán tiền thuê nhà trực tiếp cho bà T từ tháng 10/2014 đến nay. Ngoài ra, bà không thanh toán tiền thuê nhà cho ai khác ngoài bà T và bà cũng không ký bất kỳ giấy tờ hay hợp đồng thuê nhà đối với phần phía dưới của 03 căn nhà nêu trên với bất kì

một ai khác.

Hiện nay, bà vẫn đang thực hiện theo giấy thỏa thuận cho thuê nhà đã ký ngày 20/10/2014 với bà T và bà đang trực tiếp sử dụng phần phía dưới của 03 căn nhà để kinh doanh đồ thờ cúng Phật giáo.

Bà cam đoan những nội dung trình bày trên là đúng sự thật, xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L (Phòng Công chứng số 2, thành phố Cần Thơ cũ) trình bày:

Ngày 01/11/2011, bà T, ông Nh là chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 61B Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150113157 (Hồ sơ gốc số 57/2004); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 28/16 Đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401101061 (Hồ sơ gốc số 61/2003) và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 28/14 Đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401100484 (Hồ sơ gốc số 84/2000), có đến Phòng Công chứng số 2 cũ (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L) yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Minh Đ và bà Đặng Ngọc Anh Đ. Tất cả các đương sự nêu trên đều có xuất trình đầy đủ giấy tờ theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ, xét thấy yêu cầu của tất cả các đương sự nêu trên là hợp lệ, Văn phòng công chứng đã thảo hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên đã thông qua toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng cho tất cả các đương sự, đồng thời tất cả các đương sự đã đọc lại, hiểu và đã đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên theo đúng trình tự quy định pháp luật, nên Công chứng viên đã công chứng 03 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 97, 98, 99, quyển số 01/2011/TP/CC- SCC/HDGD chứng nhận ngày 01/11/2011 để bà Thái Thị Diễm T và ông Nguyễn Minh Nh chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Bùi Minh Đ và bà Đặng Ngọc Anh Đ. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L không ký, chứng nhận bất kỳ Hợp đồng nào liên quan đến việc chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên cho đến thời điểm này. Đề nghị Tòa án cho Văn phòng công chứng được vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như quá trình xét xử của Tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ trình bày:

Ông Bùi Minh Đ và bà Đặng Ngọc Anh Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông Nguyễn Minh Nh và bà Thái Thị Diễm T theo 03 Hợp đồng mua bán nhà ở, số công chứng 97, 98, 99 ngày 01/11/2011 tại Văn phòng Công chứng số 2, thành phố Cần Thơ, được Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N chỉnh lý ngày 07/11/2011 trên 03 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401100484, 8150113157 và 5401101061.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00705 (số phát hành CĐ 595926) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/10/2016 cho ông Bùi Minh Đ và bà Đặng Ngọc Anh Đ được thực hiện theo thủ tục hợp thửa đất (hợp 03 thửa đất từ 03 Giấy chứng nhận số 5401100484, 8150113157 và 5401101061) và đăng ký biến động tăng diện tích đất.

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00705 (số phát hành CĐ 595926) ngày 10/10/2016 cho ông Bùi Minh Đ và bà Đặng Ngọc Anh Đ là đúng trình tự thủ tục hợp thửa đất và đăng ký biến động tăng diện tích đất theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; thành phần hồ sơ địa chính theo quy định tại khoản 1 Điều 9 và khoản 3 Điều 12 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 124, 131, 115 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 97 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 127, 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

1/. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ (đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh T) là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 595926 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/10/2016 thuộc thửa đất 29, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, đối với các bị đơn ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T, ông Nguyễn Minh Th, ông Thái Cẩm T1, ông Thái Trọng Nh1, bà Thái Thị Anh Đ1, ông Trần Thanh S, cháu Thái Thị Mỹ Ph, cháu Trần Thái Thanh Ng, cháu Trần Thái Ngọc Ng1, Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ NT do bà Thái Thị Diễm T đại diện theo pháp luật (đại diện theo ủy quyền cho bị đơn có ông Nguyễn Quốc H).

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với 03 căn nhà và đất liền kề giữa ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T với ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ, gồm:

- Nhà ở và đất ở tại số 61B đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng công chứng số 97, ngày 01/11/2011 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Cần Thơ, quyển số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Nhà ở và đất ở tại số 28/16 đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng công chứng số 99, ngày 01/11/2011 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Cần Thơ, quyển số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Nhà ở và đất ở tại số 28/14 đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng công chứng số 98, ngày 01/11/2011 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Cần Thơ, quyển số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ba hợp đồng công chứng số 97, 98, 99 nêu trên vô hiệu do giả tạo.

Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 595926 (Số vào sổ cấp GCN: CS00705) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/10/2016, thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (mang tên Bùi Minh Đ và Đặng Ngọc Anh Đ) cho ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T.

Ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 29, tờ bản đồ số 7, số giấy CĐ 595926, số vào sổ cấp GCN: CS00705 cấp ngày 10/10/2016 tọa lạc tại đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (tên Bùi Minh Đ, Đặng Ngọc Anh Đ là chủ cũ) nay cấp lại cho chủ mới là ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T theo quy định của pháp luật.

3/. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2020, quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2020/QĐ-BPBĐ ngày 19/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, Sổ tiết kiệm có kỳ hạn AD 00012903089 phát hành ngày 19/3/2020 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thành phố cần Thơ được duy trì đến khi án có hiệu lực pháp luật và thi hành theo Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/8/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/8/2020, ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (theo dấu bưu cục).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Với lý do: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà giữa ông Đ, bà Đ và ông Nh, bà T là hợp pháp. Ông Đ, bà Đ đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông Nh, bà T; có giấy biên nhận xác nhận đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng, ông Đ, bà Đ đã nhận nhà, giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà; ký hợp đồng cho thuê với những người thuê nhà; ngoài ra bà T là người nhận tiền thuê của ông V giúp cho ông Đ, bà Đ, chứng minh ông Đ, bà Đ đã nhận tài sản để quản lý, sử dụng. Bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh hai bên có giao dịch vay mượn tiền, về thỏa thuận lãi suất và thời hạn trả nợ. Giấy biên nhận tiền do bà T cung cấp có dấu hiệu của việc ngụy tạo chứng cứ nên không có cơ sở để chứng minh.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Về tố tụng, ông Trần Minh T không được nguyên đơn ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm trả lại đơn kháng cáo của ông T là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có đơn kháng cáo quá thời hạn quy định. Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án. Về nội dung, căn cứ giấy xác nhận ngày 22/10/2014 thì việc bà T, ông Nh nợ tiền ông Đ, bà Đ là có thật; bà T đã trả nợ, hiện còn nợ lại 04 tỷ đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Nh, bà T vẫn quản lý, sử dụng nhà từ đó đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, để che dấu hợp đồng vay. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử hợp đồng mua bán nhà giữa các bên vô hiệu là có căn cứ vì căn cứ vào giấy xác nhận ngày 22/10/2014 thể hiện hai bên có quan hệ vay mượn tiền; nay bà T, ông Nh còn nợ 04 tỷ đồng. Việc lập hợp đồng mua bán nhà là để đảm bảo cho việc trả nợ của bà T, ông Nh. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà là có căn cứ. Tuy nhiên, hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu; buộc ông Nh, bà T trả cho ông Đ, bà Đ 04 tỷ đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án với lý do Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn kháng cáo của nguyên đơn không đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy ngày

11/8/2020, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên án; ngày 24/8/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T nộp đơn kháng cáo. Theo nội dung văn bản ủy quyền ngày 25/11/2019 thì ông Đ, bà Đ ủy quyền cho ông T được tham gia tố tụng trong tất cả các giai đoạn giải quyết vụ án và được quyết định tất cả các vấn đề có liên quan. Do đó, ông T được quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm và việc kháng cáo của ông T là trong thời hạn pháp luật quy định. Ngoài ra, ngày 26/8/2020, ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ nộp đơn kháng cáo thông qua dịch vụ bưu chính viễn thông là còn trong thời hạn kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định pháp luật. Đề nghị của đại diện bị đơn về việc đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông bà Thái Cẩm T1, Thái Trọng Nh1, Thái Thị Anh Đ1, Trần Thanh S, Thái Thị Mỹ Ph, Nguyễn Thị Lệ Th, Nguyễn Quốc V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Các đương sự có tên nêu trên không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã rõ nên sự vắng mặt của các đương sự có tên nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với các ông bà Thái Cẩm T1, Thái Trọng Nh1, Thái Thị Anh Đ1, Trần Thanh S, Thái Thị Mỹ Ph, Nguyễn Thị Lệ Th, Nguyễn Quốc V.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ khởi kiện yêu cầu bà Thái Thị Diễm T và các đồng bị đơn khác di dời tài sản, trả lại cho nguyên đơn nhà đất tại số 61B Đường V, 28/14 và 28/16 Đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ với lý do bà Thái Thị Diễm T và ông Nguyễn Minh Nh đã chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông Đ, bà Đ.

Các đồng bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa ông Nh, bà T với ông Đ, bà Đ là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền giữa hai bên; từ đó bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã cấp cho nguyên đơn đối với tài sản là nhà đất tại số 61B Đường V, 28/14 và 28/16 Đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Nhà đất tại số 61B Đường V, 28/14 và 28/16 Đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T theo các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 5401101061 do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 01/11/2003 (cập nhật biến động sang tên ông Nh, bà T ngày 09/4/2008), số 54011000484 do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/12/1999 (cập nhật biến động sang tên ông Nh, bà T ngày 08/02/2007), số 8150113157 do UBND thành

phố Cần Thơ cấp ngày 10/6/2004 (cập nhật biến động sang tên ông Nh, bà T ngày 17/6/2004).

Ngày 01/11/2011, tại Phòng công chứng số 2, ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T và ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 97, 98, 99 đối với 03 căn nhà số 61B đường Đường V, 28/14 Đường N, 28/16 Đường N, cùng thuộc phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; giá chuyển nhượng mỗi căn nhà là 5.250.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện của các bên tham gia; đúng quy định pháp luật. Bị đơn cho rằng trên căn nhà có nhiều người khác cùng sinh sống nhưng việc chuyển nhượng không có ý kiến đồng ý của những người này là không hợp pháp. Xét thấy 03 căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Nh, bà T, không phải của hộ gia đình; ông Nh, bà T được toàn quyền định đoạt tài sản trên, không phụ thuộc vào ý kiến của những người cùng sinh sống.

[2.2.2] Bị đơn bà Thái Thị Diễm T cho rằng do bà T còn nợ ông Đ, bà Đ số tiền 7.408.500.000 đồng (công nợ của Công ty NT và TK) và 9.800.000.000 đồng ông Đ, bà Đ cho bà T vay để giải chấp 03 căn nhà tại ngân hàng nên bà T, ông Nh lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Đ để làm tin; thực tế không có việc chuyển nhượng, mua bán. Lời trình bày của bà T không được ông Đ, bà Đ thừa nhận. Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh hai bên có thỏa thuận cho vay mượn nợ và thế chấp bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh hai bên thỏa thuận số nợ cụ thể bao nhiêu, lãi suất cho vay, thời hạn thanh toán nợ. Việc nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền lớn khoảng 16 tỷ đồng nhưng lại không thỏa thuận về thời hạn trả nợ; nguyên đơn cho bị đơn vay tiền từ năm 2011 đến nay mà không yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền vay, không tính lãi suất là không hợp lý.

[2.2.3] Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất đều do ông Đ, bà Đ quản lý; thể hiện đã bàn giao quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

Tiếp đó, ngày 25/7/2012, ông Bùi Minh Đ ký hợp đồng cho bà Thái Thị Diễm T (đại diện Công ty TNHH TMDV NT) thuê 03 căn nhà. Hợp đồng thuê nhà được Phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ chứng thực. Việc bà T ký hợp đồng thuê nhà từ ông Bùi Minh Đ chứng minh bà T thừa nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng và bàn giao hợp pháp cho ông Đ, bà Đ.

Ngày 22/10/2014, ông Bùi Minh Đ cho ông Nguyễn Quốc V thuê phía dưới 03 căn nhà để mở cửa hàng bán tủ, bàn ghế và đồ thờ cúng Phật giáo; hai bên lập hợp đồng thuê nhà, được Phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ chứng thực. Đến nay, cửa hàng kinh doanh của bà Nguyễn Thị Lệ Th (do ông Nguyễn Quốc V đứng tên thuê giùm) vẫn đang sử dụng địa điểm này để kinh doanh trên cơ sở hợp đồng thuê nhà đã ký với ông Bùi Minh Đ. Như vậy, ông Đ, bà Đ vẫn thực hiện quyền quản lý, sử dụng đối với nhà đất tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà Nguyễn Thị Lệ Th, ông Nguyễn Quốc V xác định trả tiền thuê nhà cho bà T và căn cứ vào nội dung tờ "Giấy xác nhận và thỏa thuận" ngày 22/10/2014 ông Đ ký hợp đồng thuê nhà ngày 25/7/2012, ngày 22/10/2014 là ký thay cho bà T; từ đó xác định bà T mới là người quản lý, sử dụng căn nhà sau khi chuyển nhượng là không có cơ sở và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, bà Th là người thuê nhà và trả tiền thuê thông qua bà T là có thật; tuy nhiên ông Đ, bà Đ xác định do ở xa nên có nhờ bà T nhận giúp tiền thuê nhà cho ông Đ, bà Đ. Điều này phù hợp với lời khai của bà T tại biên bản ghi lời khai của cơ quan điều tra Công an thành phố Cần Thơ ngày 17/4/2019, có nội dung bà T xác định nhận tiền thuê nhà từ bà Th mỗi tháng 30 triệu đồng từ tháng 10/2014 đến tháng 12/2018 và chuyển tiền thuê lại cho ông Đ vào tài khoản ngân hàng; do kẹt tiền tiêu xài nên từ tháng 01/2019 đến thời điểm làm việc tại cơ quan điều tra bà T chưa chuyển tiền thuê nhà cho ông Đ, số tiền cho thuê nhà còn nợ lại ông Đ là 135.000.000 đồng (BL361-362). Sau đó bà T có lời khai phủ nhận việc bà chuyển tiền cho ông Đ vào tài khoản là tiền thuê nhà song bà T lại không chứng minh được số tiền bà chuyển vào tài khoản của ông Đ là tiền gì. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu được giám định và đối chất để làm rõ vấn đề này nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

[2.2.4] Trong quá trình quản lý, sử dụng căn nhà năm 2016, ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ lập hồ sơ xin nhập thửa 03 căn nhà nêu trên. Thực hiện thủ tục nhập thửa, các cơ quan chức năng đã đến 03 căn nhà để tiến hành đo vẽ, thẩm định nhà và ký giáp ranh với các hộ xung quanh; các bị đơn sống tại nhà không có ý kiến phản đối, tranh chấp. Ngày 10/10/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số CĐ 595926 hợp thửa 03 căn nhà trên cho ông Đ, bà Đ. Sau đó ông Đ, bà Đ thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng công trình, được cấp giấy phép xây dựng nhưng phía bị đơn cũng không có ý kiến tranh chấp, khiếu nại.

[2.2.5] Về việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng:

Trước đó, 03 căn nhà nêu trên được ông Nh, bà T thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Cần Thơ và Ngân hàng TMCP P chi nhánh Tây Đô để vay vốn. Trong ngày 01/11/2011, ông Trần Minh T – đại diện cho ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ nộp vào Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Cần Thơ số tiền 5.734.140.000 để giải chấp 02 căn nhà 28/14 và 28/16 Đường N và nộp vào Ngân hàng P chi nhánh Tây Đô số tiền 3.754.075.960 đồng. Ngày 03/11/2011, ông Đ, bà Đ nộp khoản tiền 317.222.000 đồng thuế thu nhập cá nhân thay cho bà T tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn. Tổng cộng, số tiền thanh toán qua ngân hàng là 9.805.437.960 đồng. Số tiền cần thanh toán còn lại của 03 hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn xác định đã thanh toán cho bà T bằng tiền mặt. Việc nguyên đơn thanh toán tiền chuyển nhượng cho bị đơn thông qua việc tất toán khoản vay tại tổ chức tín dụng, một phần thanh toán bằng tiền mặt không trái với quy định pháp luật, đạo đức xã hội.

Ngày 30/10/2011, bà T, ông Nh ký biên nhận đã nhận tiền chuyển nhượng

03 căn nhà tổng cộng 729.035 USD. Ông Đ, bà Đ thanh toán bằng tiền mặt bằng cách thức trả tiền vào ngân hàng để giải chấp và các bên thống nhất quy đổi ra ngoại tệ là 729.035 USD. Bà T cũng thừa nhận việc quy đổi ra ngoại tệ là 729.035 USD như nội dung giấy biên nhận ngày 30/10/2011; song cho rằng đây là tiền nợ vay chứ không phải tiền chuyển nhượng nhà. Lời trình bày của các đương sự về giao dịch bằng tiền Việt Nam, sau đó các bên tự quy đổi ra USD phù hợp với việc nguyên đơn thanh toán 01 phần giá trị chuyển nhượng bằng tiền Việt Nam thông qua thanh toán khoản vay của bị đơn tại tổ chức tín dụng. Như vậy, có căn cứ kết luận các bên giao dịch thanh toán với nhau bằng tiền Việt Nam và giao dịch thanh toán này phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.

Bà T trình bày số tiền ghi trong biên nhận ngày 30/10/2011 thực chất là tiền vay, không phải tiền chuyển nhượng là không phù hợp với nội dung hai bên đã xác nhận tại biên nhận ngày 30/10/2011. Để chứng minh, bà T cung cấp biên bản đối chiếu công nợ giữa Công ty NT và Công ty TK. Xét thấy, đây là giao dịch dân sự giữa hai pháp nhân thương mại; không liên quan đến vụ án tranh chấp dân sự này. Trường hợp Công ty NT và Công ty TK có tranh chấp về hợp đồng mua bán hàng hóa thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết.

Như vậy, có căn cứ xác định việc nguyên đơn đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà T, được thực hiện bằng tiền Việt Nam; tuy nhiên hai bên thống nhất quy đổi thành ngoại tệ để viết vào biên nhận tiền. Việc ghi giá trị là ngoại tệ hay đồng Việt Nam vào giấy biên nhận (sau khi đã hoàn tất việc thanh toán trên thực tế) không làm thay đổi bản chất sự việc nguyên đơn đã thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất cho phía bị đơn.

[2.2.6] Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn xuất trình tờ "Giấy xác nhận và thỏa thuận" ngày 22/10/2014 có nội dung hai bên xác nhận bị đơn còn nợ nguyên đơn 16 tỷ đồng, khi nào bị đơn trả hết nợ thì nguyên đơn ký chuyển nhượng lại 03 căn nhà cho bị đơn; số tiền nợ còn lại là 04 tỷ đồng; hợp đồng cho thuê nhà ngày 25/7/2012 và 22/10/2014 là do nguyên đơn ký giùm cho bị đơn.

Xét thấy, văn bản này ngoài chữ ký của các bên đương sự tại mặt sau của văn bản thì không có người làm chứng; không được phía nguyên đơn thừa nhận.

Để làm rõ tính xác thực của "Giấy xác nhận và thỏa thuận" ngày 22/10/2014, tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã cho các bên đối chất; phía ông Đ, bà Đ cho rằng không có việc thỏa thuận này; đây là chứng cứ ngụy tạo do bị đơn tự làm giả. Ông Đ, bà Đ khẳng định chữ ký của mình tại mặt sau của giấy xác nhận là đúng nhưng bị đơn đã dùng trang cuối của hợp đồng chuyển nhượng chỉ có con dấu của Phòng công chứng ở phía trên và chữ ký của ông Nh, bà T, ông Đ, bà Đ; dùng mặt giấy trắng phía sau để viết thêm nội dung thỏa thuận làm căn cứ cho việc vay mượn giữa hai bên.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu giám định màu mực, chữ viết và dấu hiệu cắt xén phần đóng dấu trên hợp đồng dùng làm "Giấy xác nhận và thỏa thuận" ngày 22/10/2014.

Để tiến hành việc trưng cầu giám định, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành

phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu nguyên đơn, bị đơn cung cấp bản chính của 03 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 97, 98, 99 đối với 03 căn nhà tranh chấp để trưng cầu giám định. Tại biên bản làm việc ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà Thái Thị Diễm T xác định bị đơn không cung cấp được bản chính của 03 hợp đồng này.

Bà Thái Thị Diễm T thừa nhận toàn bộ chữ viết tại mặt trước của văn bản là của bà T; nội dung thừa nhận phù hợp với Kết luận giám định số 980/C09B ngày 12/3/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ, bà Đ thừa nhận chữ ký tại mặt sau văn bản thỏa thuận là của ông Đ, bà Đ nhưng nội dung mặt trước không có sự thỏa thuận của các bên mà do tự bà T viết vào mặt sau của trang cuối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để ngụy tạo ra chứng cứ. Tại Kết luận giám định số 980/C09B ngày 12/3/2021, Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (Bộ Công an) kết luận: *"Chữ viết tại mặt trước của tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết "Nguyễn Minh Nh", "Bùi Minh Đ", "Đặng Ngọc Anh Đ" tại mặt sau của cùng tài liệu ký hiệu A không phải do cùng một người viết ra, không cùng màu mực"*.

Ngày 05/4/2022, Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xác minh việc thực hiện hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số 2 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L), kết quả như sau: Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành 04 bản; Văn phòng công chứng lưu giữ 01 bản; còn lại 03 bản giao cho người mua và người bán. Bà Thái Thị Diễm T là người yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng; việc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện. Trước đây do pháp luật không quy định cụ thể nên tất cả hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà Đ với ông Nh, bà T được Văn phòng công chứng tiến hành đóng dấu giáp lai các trang tại phần đầu của văn bản; không đóng theo chiều dọc văn bản; phần chữ ký của công chứng viên ở phía dưới của văn bản công chứng. Trang cuối của hợp đồng chuyển nhượng chỉ có chữ ký của các bên đương sự và khoảng trắng.

Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung cam kết được viết tại mặt trước của văn bản, không có chữ ký xác nhận đúng nội dung hai bên đã cam kết của các bên đương sự nên việc buộc các đương sự chịu trách nhiệm đối với nội dung này là chưa đủ cơ sở.

Mặt khác, tờ giấy dùng để lập văn bản xác nhận sự thỏa thuận không phù hợp với khổ giấy thông thường; tất cả nội dung thỏa thuận được viết toàn bộ tại mặt trước của văn bản, khoảng cách chữ viết sát nhau, viết hết khổ giấy, trong khi đó mặt sau chỉ có chữ ký của các bên đương sự và khoảng trắng còn nhiều. Bị đơn không cung cấp được bản chính của 03 hợp đồng chuyển nhượng; 03 bản hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn cung cấp thể hiện trang cuối có dấu đóng của Văn phòng công chứng ở phía trên, phía dưới có chữ ký của ông Nh, bà T, ông Đ, bà Đ; phía dưới cùng là chữ ký của công chứng viên và mặt sau của trang giấy là giấy trắng. Nội dung này cũng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L xác nhận tại biên bản xác minh ngày 05/4/2022. Nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng trang cuối của hợp đồng để cắt bỏ phần con dấu công chứng phía trên và cắt bỏ phần phía dưới có chữ ký của công chứng viên, chỉ giữ lại chữ ký của các bên

đương sự, viết nội dung thỏa thuận vào mặt giấy trắng phía sau là có cơ sở, bởi lẽ: Toàn bộ nội dung thỏa thuận được viết vào một mặt với khoảng cách sát nhau, trong khi mặt phía sau lại là giấy trắng, khoảng cách chữ ký, chữ viết được viết cách xa hơn so với mặt trước; cách thức trình bày văn bản, khoảng cách chữ viết và khổ giấy viết đều không phù hợp với thể thức trình bày văn bản thông thường; các bên đương sự thỏa thuận với nhau về tài sản có giá trị lớn nhưng không ký xác nhận vào mặt trước của văn bản (mặt có toàn bộ nội dung thỏa thuận) là không phù hợp với thực tế khách quan.

Ngoài ra, văn bản thỏa thuận có nội dung hợp đồng thuê nhà ngày 22/10/2014 ký với ông Đặng Quốc Việt là ký thay cho bà T. Hợp đồng cho ông V thuê nhà và giấy thỏa thuận có mốc thời gian lập cùng ngày 22/10/2014. Hợp đồng thuê cho thuê nhà, có công chứng chứng thực thể hiện chỉ có ông Đ tham gia giao dịch, không có sự có mặt của bà Đ mặc dù đây là tài sản chung của ông Đ, bà Đ. Trong khi cùng thời điểm đó, ông Đ, bà Đ lại cùng nhau ký tên xác nhận vào văn bản thỏa thuận với bà T, ông Nh là không phù hợp với thực tế khách quan. Ngoài ra, nội dung của văn bản thỏa thuận ngày 22/10/2014 xác định bà T đã trả được số tiền 12 tỷ đồng, chỉ còn nợ lại 04 tỷ đồng; tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2019, 17/4/2019 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Cần Thơ (BL365-368) – thời điểm sau khi hai bên đã viết giấy xác nhận và thỏa thuận, bà T vẫn xác định nợ ông Đ, bà Đ số tiền 16 tỷ đồng, hiện chưa trả được nợ. Lý giải về vấn đề này bà T cho rằng tại cơ quan điều tra bà chưa tìm được giấy thỏa thuận này. Lời khai của bà T mâu thuẫn nên không có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy, văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 22/10/2014 là chứng cứ duy nhất để bà T chứng minh hai bên vay mượn tiền và thanh toán nợ nhưng chứng cứ này lại không đảm bảo tính xác thực như đã phân tích. Đồng thời, chứng cứ này mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án (đã được phân tích tại các mục 2.2.1 đến 2.2.5). Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tờ "Giấy xác nhận và thỏa thuận" ngày 22/10/2014 mà bị đơn xuất trình tại phiên tòa sơ thẩm mà chưa kiểm tra, đối chiếu, cho các bên đối chất để cho rằng thực chất giao dịch giữa hai bên là quan hệ vay mượn tiền và hợp đồng mua bán nhà là giả tạo là không có căn cứ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với những phân tích trên nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của bị đơn theo hợp đồng được Phòng công chứng chứng thực hợp pháp; đã thanh toán tiền chuyển nhượng theo hợp đồng ký kết; thực tế đã quản lý nhà thông qua việc ký hợp đồng cho bị đơn thuê; sau đó cho người khác thuê, nhận tiền thuê nhà do chính bị đơn chuyển lại giúp. Vì vậy, không có cơ sở xác định đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn di dời và trả lại quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.2.8] Sau khi xét xử sơ thẩm, mặc dù người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn có đơn kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm trả lại đơn kháng cáo với lý do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có quyền kháng cáo, đơn kháng cáo của nguyên đơn không được hợp thức hóa lãnh sự, sau đó đóng dấu xác nhận bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật là không đúng quy định pháp luật như đã phân tích tại mục [1].

Trên cơ sở việc xác nhận bản án có hiệu lực pháp luật không đúng quy định như trên, bị đơn ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T đã nhanh chóng liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất, sở hữu nhà sang tên ông Nh, bà T; sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho người thứ ba là bà Nguyễn Thị K là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn, nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với bà Nguyễn Thị K giao dịch chuyển nhượng với bà Thái Thị Diễm T, ông Nguyễn Minh Nh trên cơ sở bản án chưa có hiệu lực pháp luật, tài sản chưa được giải quyết tranh chấp xong; nằm ngoài phạm vi xem xét của vụ án này. Trường hợp bà K và ông Nh, bà T có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[2.2.9] Đối với các khoản nợ vay giữa Công ty TNHH TM DV NT và Công ty TNHH TK là giao dịch phát sinh từ hoạt động thương mại của 02 pháp nhân nên không thuộc thẩm quyền xem xét của Hội đồng xét xử trong vụ án này. Trường hợp các bên đương sự có tranh chấp thì khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án kinh doanh thương mại khác.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Các đồng bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ không phải chịu.

Chi phí tố tụng khác: Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 7.688.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ, ông Trần Minh T (đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ). Sửa

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Áp dụng Điều 122, 170, 697, 699 Bộ luật Dân sự 2005.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ.

Công nhận cho ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 7, diện tích 135,1m^2, địa chỉ đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (trước đây là nhà đất số 28/14 Đường N, 28/16 Đường N và 61B Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ); đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số CĐ 595926 ngày 10/10/2016 đứng tên ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ; cấp đổi sang giấy chứng nhận số CX 799414 (số vào sổ cấp GCN: CS01070) ngày 09/10/2020 cho ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T.

Buộc các đồng bị đơn gồm bà Thái Thị Diễm T, ông Nguyễn Minh Nh, ông Nguyễn Minh Th, ông Thái Cẩm T1, ông Thái Trọng Nh1, bà Thái Thị Anh Đ1, ông Trần Thanh S, cháu Thái Thị Mỹ Ph, Trần Thái Thanh Ng, Trần Thái Ngọc Ng1, Công ty TNHH thương mại dịch vụ NT phải di dời toàn bộ đồ vật, tài sản và hoàn trả cho nguyên đơn ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ nhà đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 7, diện tích 135,1m^2 tại địa chỉ đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (trước đây là nhà số 28/14 Đường N, 28/16 Đường N và 61B Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ); đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 595926 ngày 10/10/2016 đứng tên ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ; cấp đổi sang giấy chứng nhận CX 799414 (số vào sổ cấp GCN: CS01070) ngày 09/10/2020 cho ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T.

Thời hạn lưu cư là 06 tháng kể từ ngày tuyên án (21/4/2022).

Ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

2/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T về việc:

- Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với 03 căn nhà và đất liền kề giữa ông Nguyễn Minh Nh, bà Thái Thị Diễm T với ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ, gồm:

+ Hợp đồng công chứng số 97, ngày 01/11/2011 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Cần Thơ, quyển số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD; đối tượng nhà ở và đất ở tại số 61B đường Đường V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Hợp đồng công chứng số 99, ngày 01/11/2011 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Cần Thơ, quyển số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD; đối tượng nhà ở và đất

ở tại số 28/16 đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Hợp đồng công chứng số 98, ngày 01/11/2011 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Cần Thơ, quyển số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD; đối tượng nhà ở và đất ở tại số 28/14 đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 595926 (Số vào sổ cấp GCN: CS00705) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/10/2016 đứng tên ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm: Các đồng bị đơn gồm bà Thái Thị Diễm T, ông Nguyễn Minh Nh, ông Nguyễn Minh Th, ông Thái Cẩm T1, ông Thái Trọng Nh1, bà Thái Thị Anh Đ1, ông Trần Thanh S, cháu Thái Thị Mỹ Ph, Trần Thái Thanh Ng, Trần Thái Ngọc Ng1, Công ty TNHH thương mại dịch vụ NT phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001911 ngày 18/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; đương sự đã thực hiện xong.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ không phải chịu.

Chi phí tố tụng khác: Các đồng bị đơn gồm bà Thái Thị Diễm T, ông Nguyễn Minh Nh, ông Nguyễn Minh Th, ông Thái Cẩm T1, ông Thái Trọng Nh1, bà Thái Thị Anh Đ1, ông Trần Thanh S, cháu Thái Thị Mỹ Ph, Trần Thái Thanh Ng, Trần Thái Ngọc Ng1, Công ty TNHH thương mại dịch vụ NT phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Bùi Minh Đ, bà Đặng Ngọc Anh Đ 7.688.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá đã nộp.

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

6/. Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Dương Tuấn Vinh **Lê Văn An** **Trần Thị Thu Thủy**