

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ L
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 18/2023/DS-ST

Ngày: 16-02-2023

V/v trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DÂN
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Thi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Huỳnh Thị Thúy Hoa.

Bà Phan Thị Yến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ng Ký – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2012/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2012 về việc “TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 520/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2023/QĐST-DS, ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà La Hoàng A, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số 82 đường Thi Sách, phường ML, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của La Hoàng A là ông Trần Tiến Vinh, sinh năm 1972, theo Giấy ủy quyền ngày 18/02/2012 (có mặt).

Địa chỉ: khóm 6, phường ML, thành phố L, tỉnh An Giang.

* *Đồng bị đơn:*

- Ông Trương Minh Phú, sinh năm 1968 (chết năm 2017).

Địa chỉ: Tổ 40A (nay là tổ 8), khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền, Ng vụ tố tụng của ông Trương Minh Phú gồm:

+ Bà Võ Thị Bé B, sinh năm 1967 (có mặt).

+ Trương Thị Kim C, sinh năm 1990 (có mặt).

+ Trương Minh Ng, sinh năm 1999 (vắng mặt).

+ Trương Thị Kim Ng, sinh năm 2009. Do bà Võ Thị Bé B là mẹ làm đại diện.

- Bà Võ Thị Bé B, sinh năm 1967 (có mặt).

- Trương Thị Kim C, sinh năm 1990 (có mặt).

- Trương Minh Ng, sinh năm 1999 (vắng mặt).

- Trương Thị Kim Ng, sinh năm 2009. Do bà Võ Thị Bé B là mẹ làm đại diện.

Địa chỉ: tổ 40A (nay là tổ 8), khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Ông Võ Văn D, sinh năm 1955 (vắng mặt).

- Bà Trần Thị Ánh T, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 808C, tổ 35A, khóm Đông Phú, phường Đông Xuyên, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Trương Thị Kim Tuyền, sinh năm 1969 (vắng mặt).

- Bà Trương Thị Mộng Lành, sinh năm 1970 (vắng mặt).

- Ông Trương Minh Lộc, sinh năm 1972 (vắng mặt).

- Nguyễn Thị Kim Pha, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 40A (nay là tổ 8), khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

** Người có quyền lợi, Ng vụ liên quan:*

- Ông La Hoàng N, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số 02/5 Đình Tiên Hoàng, phường MB, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 40A (nay là tổ 8), khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Ủy ban nhân dân thành phố L (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 99 Nguyễn Thái Học (nối dài), phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Bùi Thị N (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13 tháng 02 năm 2012, các lần hòa giải, tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 24 tháng 10 năm 2022 và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Tiến Vinh trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng (mẹ ông Phú) có 05 người con cùng mẹ khác cha gồm: Võ Văn D, Trương Minh Phú, Trương Thị Kim Tuyền, Trương Minh Lộc, Trương Thị Mộng Lành, trước đây ngụ tại Hội quán thuộc phường Mỹ Xuyên khi Nhà nước giải tỏa tái định cư thì được ưu tiên mua nền tái định cư phường MH, giá ưu đãi là 5.000.000 đ/nền (năm 1996 – 1998), nhận nền thì cất 01 căn nhà tạm, nhà sàn, cột cây ở với bà Lành (không có ông D, Lộc, Phú), đến năm 1999 nộp tiền tái định cư thì ông D nộp thay số tiền 7.000.000 đồng, ông D khai đứng tên và tuyên bố sau này khi bà Hồng mất sẽ làm phủ thờ cúng.

Đến năm 2006 nhà bị hư hỏng thì ông Phú đầu tư số tiền 32.000.000 đồng cất lại căn nhà cho bà Hồng và thêm số tiền hoàn thiện căn nhà (không rõ bao nhiêu).

Năm 2007 bà Hồng chết. Năm 2009 thì gia đình Lộc, Phú cùng ở trên nhà đất này. Tại thời điểm ông D được cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì có gia đình ông Lộc, Phú, Lành đang sinh sống.

Vào ngày 17/9/2009 bà La Hoàng A với ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T, có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể: diện tích 57m², thửa số 124, tờ bản đồ số 21, đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 17/5/2007, đất tọa lạc tại khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang. Tài sản gắn liền với đất là quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 10/7/2007, có diện tích 48,8m², loại nhà cấp 4A, khung BTCT, xây dựng năm 2000. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng L.

Ngày 19/4/2010 thì bà La Hoàng A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH00315.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Hoàng A với ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T; buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T có trách nhiệm giao căn nhà gắn liền với phần đất cho bà La Hoàng A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 146, quyền số 01TP/CC-HĐGD ngày 17/9/2009.

- Buộc Võ Thị Bé B, Trương Thị Kim C, Trương Minh Ng, Trương Thị Kim Ng (người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của Trương Minh Phú) và những người sống trong nhà: Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành, Trương Minh Lộc, Nguyễn Thị Kim Pha có trách nhiệm trả cho bà căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, tổng diện tích 57m² tại các điểm 3, 21, 20, 19 theo Bản trích đo diện trạng khu đất ngày 06/12/2021.

- Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà La Hoàng A thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà La Hoàng A số tiền theo

giá trị hiện tại đã được Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị Việt định là 955.100.000 đồng.

Người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Minh Phú là bà Bé B, đồng thời bà Võ Thị Bé B cũng là bị đơn trình bày tại đơn yêu cầu phản tố (bút lục 443) và tại phiên tòa:

Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA, ngày 17/5/2004 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Võ Văn D và bà Trần Thị Ánh T, cùng với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228 ngày 10/7/2007, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho Võ Văn D và Trần Thị Ánh T là trái với quy định của pháp luật vì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông D, bà T trong khi bà và chồng bà không được biết và không được có ý kiến đối với căn nhà mà chồng bà (ông Phú) đã bỏ tiền ra xây dựng.

Thứ hai, việc Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00315 ngày 19/4/2010 cho La Hoàng A – nhận chuyển nhượng từ ông D và bà T là không đúng quy định. Lý do: Nhà, đất là bà và các con của bà đang ở không phải của ông D, bà T; nguồn gốc đất là của mẹ chồng Nguyễn Thị Hồng được hưởng chính sách tái định cư đền bù của nhà nước khi giải tỏa rạch Bà Bầu. Năm 1998 mẹ chồng bà cất nhà cây lợp thiếc ở cùng với ông Lộc. Đến năm 2005 nhà bị hư, ông Phú (chồng bà) trùng số đặc biệt nên đưa tiền ra xây dựng lại căn nhà cho mẹ chồng và các em ở như hiện trạng bây giờ.

Như vậy, việc ông D, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau đó, là La Hoàng A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã gây thiệt hại trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp của bà.

Nay phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố L xem xét giải quyết như sau:

- Xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA, ngày 17/5/2004 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228, ngày 10/7/2007 do UBND thành phố L cấp cho Võ Văn D và Trần Thị Ánh T.

- Xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00315 do UBND thành phố L cấp cho La Hoàng A.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng bà do nhà và đất này bà và các con của bà đang trực tiếp sinh sống.

Bị đơn ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T trình bày (bút lục 71) như sau:

Vợ chồng ông chạy xe tuyến L – Cần Thơ, do xe bị hư hỏng nặng nên vợ chồng ông có mượn nợ của ông La Hoàng N để sửa chữa, tu bổ và làm đồng xe, việc vay tiền trả dần vốn, lãi hàng tháng. Chạy xe bị ế, làm ăn không hiệu quả, nên ông đã nghỉ, còn nợ ông Ngân 70.000.000 đồng, vay thêm 10.000.000 đồng, thành 80.000.000 đồng. Không có khả năng trả toán, nghe lời chủ nợ đã bán nhà, đưa thêm tiền, cộng nợ cũ và cho gia hạn 03 tháng nếu không có tiền trả thì

phải sang tên nhà cho con của ông Ngân là La Hoàng A. Nay làm đơn này xin trả dần cho chủ nợ số tiền 80.000.000 đồng.

Tại tờ tường trình ngày 03 tháng 5 năm 2012 (bút lục 70) ông D, bà T như sau: Vào ngày 08/3/1997, ông có nhận được thông báo của phường Mỹ Xuyên giải tỏa môi trường ở rạch Bà Bầu. Khi đó Ủy ban nhân dân phường Mỹ Xuyên có bán mỗi hộ 01 căn nhà tại Tây Khánh, MH, thành phố L. Thời gian đó, ông chưa có tiền cất nhà, nên đã xin về bên nội ở, làm nghề lái xe. Tháng 6 năm sau, ông trúng số và cho bà Hồng 01 cây vàng 24k, khi đó, bà Hồng cất nhà ở đậu trên đất của ông Út Nếp, ông Út Nếp bán đất, nên bà Hồng phải dời nhà đi, không có chỗ ở, bà Hồng phải ở nhà dựng ở cầu Bà Bầu. Bà Hồng có xin cho bà Hồng cất nhà trên cái nền mà ông mua ở phường MH và nói đất này cũng là của vợ chồng ông bà. Thời gian sau nhà hư hỏng nặng, ông Phú trúng số đặc biệt đã cho bà Hồng 25.000.000 đồng để sửa nhà, ông bà không đồng ý, bà Hồng có năn nỉ cho cất, bà Hồng nói thêm khi nào bà Hồng chết thì ông bà trả lại ông Phú 25.000.000 đồng thì nhà này vẫn là của ông bà. Và bà Hồng đã kêu ông bà đi làm giấy tờ nhà đất để sau này A em không giành giật, đánh lộn. Thời gian làm ăn thua lỗ, cầm thẻ đỏ nhà cho Ngân hàng, không có tiền chuộc nên đã nhờ ông La Hoàng N chuộc với số tiền 70.000.000 đồng, cộng với số nợ thiếu 30.000.000 đồng, là 100.000.000 đồng, đưa thêm 10.000.000 đồng là 110.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng. Ông bà có thỏa thuận với Lộc, Phú bàn bạc để giao nhà, nhưng ông Phú đã không giao.

Tại biên bản lấy lời khai 13/8/2013 bà Trần Thị Ánh T trình bày (có sự xác nhận thống nhất của ông D): Không trả chấp với bà La Hoàng A về hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông Phú trả nhà để giao cho La Hoàng A. Các vấn đề khác liên quan đến số tiền 10.000.000 đồng bà đã đưa cho bà Mộng Lành giữ để đưa cho ông Phú, nhưng ông Phú không nhận, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, đó là quan hệ riêng giữa A em bà.

Bị đơn ông Trương Minh Lộc trình bày tại đơn yêu cầu ngày 28/02/2017 (bút lục 254) và tại phiên tòa như sau: Ông xác định nhà và đất được chuyển nhượng giữa ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T với bà La Hoàng A là của mẹ ông là Nguyễn Thị Hồng được hưởng chính sách tái định cư đền bù của Nhà nước khi Nhà nước giải tỏa. Khi đó, bà Hồng cất nhà lợp thiếc năm 1998 ở cùng với ông. Đến năm 2005 thì nhà bị hư mục nên Trương Minh Phú trúng số đặc biệt đã cất nhà lại cho bà Hồng ở cùng các A em gồm: Trương Minh Lộc, Trương Thị Kim Tuyến, Trương Thị Mộng Lành, Nguyễn Thị Kim Pha.

Không biết lý do vì sao nhà đất gia đình ông đang ở mà ông D, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau đó, chuyển nhượng cho bà La Hoàng A và bà La Hoàng A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00315, ngày 19/4/2010.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T, rồi tiếp tục cấp chuyển cho bà La Hoàng A là hoàn toàn trái quy định pháp luật, nên yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 17/5/2004, diện tích 57m², thửa số 124, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang do Võ Văn D, Trần Thị Ánh T đứng tên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 10/7/2007 do Võ Văn D, Trần Thị Ánh T đứng tên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00315 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19/4/2010 cho La Hoàng A đứng tên.

Bị đơn Trương Thị Kim C đồng thời là người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của Trương Minh Phú trình bày tại phiên tòa: Bà và con bà Trương Minh Phước có tên trong hộ khẩu nhưng hiện tại không sống trong căn nhà đang trA chấp. Ý kiến của bà là thống nhất với ý kiến của bà Võ Thị Bé B.

Bị đơn Trương Minh Ng, Trương Thị Kim Ng, Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành, Nguyễn Thị Kim Pha vắng mặt không lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, Ng vụ liên quan ông La Hoàng N trình bày: Vào ngày 17/9/2009 ông thay mặt con gái La Hoàng A liên hệ ông D, bà T để lập thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà gắn liền với phần đất tọa lạc tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L cho con ông. Nguồn gốc số tiền là của ông cho con gái để thực hiện việc chuyển nhượng, có công chứng số 146, ngày 17/9/2009 tại Văn phòng công chứng L và chính ông là người giao tiền cho ông D, bà T, nhưng khi ký nhận tiền thì do ông D, bà T ký với Hoàng A, số tiền chuyển nhượng là 125.000.000 đồng. Hiện nay phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BB 0041994 (CH 00315) ngày 19/4/2010, thửa số 124, tờ bản đồ số 21, diện tích 57m², nhà ở diện tích xây dựng 48,8m², kết cấu: vách gạch, mái tole, cấp 4A, số tầng 1, xây dựng năm 2000. Thống nhất yêu cầu của La Hoàng A.

Người liên quan bà Trần Thị Kim Nền vắng mặt không lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến.

Bà Bùi Thị N vắng mặt không lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến.

Tại Công văn số 5463 ngày 21/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố L cung cấp thông tin (bút lục 298):

Ngày 17/5/2007 Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA, thửa số 124, tờ bản đồ số 21, diện tích 57m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị, tại phường MH cho ông Võ Văn D và bà Trần Thị Ánh T đứng tên.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Năm 2009, ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số

898833030700228 do UBND thành phố L cấp ngày 10/7/2007 cho Võ Văn D, Trần Thị Ánh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng L lập ngày 17/9/2009.

Sau đó, bà La Hoàng A được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00315, ngày 19/4/2010, thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, diện tích 57m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị, tại phường MH. Nhà ở với diện tích xây dựng 48,8m², kết cấu nền gạch, khung BTCT, vách gạch, mái tole, cấp 4A, số tầng 1, năm hoàn thành xây dựng: 2000.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất cho bà La Hoàng A là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Hoàng A với ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T; buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T có trách nhiệm giao căn nhà gắn liền với phần đất cho bà theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 146, quyền số 01TP/CC-HĐGD ngày 17/9/2009.

- Buộc Võ Thị Bé B, Trương Thị Kim C, Trương Minh Ng, Trương Thị Kim Ng (người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của Trương Minh Phú) và những người sống trong nhà: Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành, Trương Minh Lộc, Nguyễn Thị Kim Pha có trách nhiệm trả cho bà căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, tổng diện tích 57m² tại các điểm 3, 21, 20, 19 theo Bản trích đo diện trạng khu đất ngày 06/12/2021.

- Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà số tiền theo giá trị hiện tại với số tiền 700.000.000 đồng thấp hơn giá mà Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị Việt định là 955.100.000 đồng. Bà A đồng ý nhận 700.000.000 đồng.

Đồng thời, đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở CH00315 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho La Hoàng A, của bà Võ Thị Bé B và ông Trương Minh Lộc.

Bị đơn bà Võ Thị Bé B yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA, ngày 17/5/2004 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228, ngày 10/7/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho Võ Văn D và Trần Thị Ánh T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số CH00315, ngày 19/4/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà La Hoàng A.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho gia đình bà đối với nhà đất mà bà và các con của bà đang trực tiếp sinh sống tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Trương Minh Lộc yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 17/5/2004, diện tích 57m², thửa số 124, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 10/7/2007 do Võ Văn D, Trần Thị Ánh T đứng tên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00315 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19/4/2010 cho La Hoàng A đứng tên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và Ng vụ theo luật định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn La Hoàng A; bị đơn Võ Thị Bé B, Trương Minh Lộc, Trương Thị Kim C; người liên quan La Hoàng N đã chấp hành đúng quy định pháp luật tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn khác và những người có quyền lợi, Ng vụ liên quan khác chưa chấp hành tố quy định pháp luật tại Điều 70, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00315 ngày 19/4/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà La Hoàng A để yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Hoàng A với ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T, buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T có trách nhiệm giao căn nhà gắn liền với phần đất; Buộc Võ Thị Bé B, Trương Thị Kim C, Trương Minh Ng, Trương Thị Kim Ng (người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của Trương Minh Phú) và những người sống trong nhà: Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành, Trương Minh Lộc, Nguyễn Thị Kim Pha có trách nhiệm trả cho nguyên đơn căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích 57m² tại các điểm 3, 21, 20, 19 theo Bản trích đo diện trạng khu đất ngày 06/12/2021. Xét, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với ông D, bà T, nhận thấy tại đơn xin cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của ông D thể hiện “*Nguồn gốc đất của UBND phường Mỹ Xuyên bán lại cho mẹ tôi năm 199.. là bà Nguyễn Thị Hồng để lại cho con ruột là Võ Văn D đứng tên, sống ổn định năm 2005 đến nay*”. Từ nội dung trên, có thể thấy nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị Hồng, không phải của ông D. Ông D trình bày bà Hồng cho nhưng ông không cung cấp chứng cứ chứng minh; đối với căn nhà trên đất ông D thừa nhận là của bà Hồng; thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì các A, em của ông đang sinh sống trên nhà, đất với bà Hồng. Do đó, việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của ông D, bà T chưa phù hợp với quy định pháp luật. Từ đó, sẽ dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T với bà A sẽ bị tuyên bố vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, nên yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Bé B: Nhận thấy, như phân tích trên, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với ông D, bà T chưa đảm bảo theo quy định pháp luật, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T và bà A bị tuyên bố vô hiệu. Do đó, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA ngày 17/5/2004; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228 ngày 10/7/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông D, bà T; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00315 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà La Hoàng A là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu công nhận cho gia đình bà Bé B quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L. Nhận thấy, nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị Hồng, do đó khi bà Hồng chết thì nhà, đất sẽ trở thành di sản và sẽ được chia các hàng thừa kế thứ nhất của bà Hồng, nên yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

- Về giải quyết hậu quả: Xét, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nhận thấy, bà A đã giao tiền cho ông D, bà T, nhưng ông D, bà T chưa giao nhà, đất cho bà A. Do đó, ông D, bà T có Ng vụ trả lại số tiền 125.000.000 đồng cho bà A.

Bên cạnh đó, cần xét lỗi các bên, việc kê khai không rõ nguồn gốc đất của ông D dẫn đến cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sai đối tượng, hệ quả là dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu; đối với bà A thì tại thời điểm ký kết hợp đồng thì ông D, bà T không sống chung cùng bà Hồng và các A em, nhưng bà A vẫn nhận chuyển nhượng từ ông D, bà T, từ đó cho thấy bà A biết việc rủi ro sẽ xảy ra nhưng vẫn tiếp tục giao kết hợp đồng với ông D, bà T. Do đó, việc vi phạm của hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu có lỗi của các bên nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại.

Giá trị thiệt hại được tính: Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 588/2022/VVAC/CT ngày 11/10/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định Giá trị Việt, xác định giá trị thửa đất, căn nhà, mái che là 955.100.000 đồng; các bên giao kết hợp đồng giá trị là 125.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu nhận số tiền 700.000.000 đồng, so với giá 955.100.000 đồng yêu cầu ban đầu.

Giá trị thiệt hại được tính như sau: $(955.100.000 \text{ đồng} - 125.000.000 \text{ đồng}) / 2 = 415.050.000 \text{ đồng}$. Bà La Hoàng A với ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T mỗi người phải chịu thiệt hại 415.050.000 đồng.

Ông D, bà T phải bồi thường chênh lệch giá cho bà La Hoàng A số tiền 415.050.000 đồng, cộng với 125.000.000 đồng đã nhận, thành tiền là 540.050.000 đồng. Trong khi bà La Hoàng A yêu cầu số tiền 700.000.000 đồng. Vậy số tiền không được chấp nhận là 159.950.000 đồng (700.000.000 đồng - 540.050.000 đồng).

Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nhận thấy căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thể hiện: *“1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết; 2. Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó...”*. Do đó, không áp dụng thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 122, 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 49, 50 Luật Đất đai 2003; Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Hoàng A với ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T ngày 17/9/2009 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Hoàng A với ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T; buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T có trách nhiệm giao căn nhà gắn liền với phần đất cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 146, quyển số 01TP/CC-HĐGD ngày 17/9/2009.

+ Buộc Võ Thị Bé B, Trương Thị Kim C, Trương Minh Ng, Trương Thị Kim Ng (người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của Trương Minh Phú) và những người sống trong nhà: Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành, Trương Minh Lộc, Nguyễn Thị Kim Pha có trách nhiệm trả cho nguyên đơn căn

nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích 57m² tại các điểm 3, 21, 20, 19 theo Bản trích đo diện trạng khu đất ngày 06/12/2021.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Bé B; yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Minh Lộc:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA ngày 17/5/2004; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228 ngày 10/7/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông D, bà T;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00315 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà La Hoàng A.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Thị Bé B về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang cho gia đình bà.

Về giải quyết hậu quả: Buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T có Ng vụ hoàn trả cho bà A số tiền 540.050.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng 125.000.000 đồng, tiền thiệt hại 415.050.000 đồng.

Đối với nhà, đất trA chấp: Do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã bị hủy bỏ, nên nhà, đất trên sẽ tạm giao các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng; cùng ông Trương Minh Ng tiếp tục quản lý. Khi các đồng thừa kế trA chấp di sản sẽ khởi kiện và giải quyết trong vụ án khác.

Về án phí dân sự: Đề nghị các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Giấy chứng tử của bà Hồng; Giấy chứng tử của ông Phú; Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T; Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho La Hoàng A; Công văn phúc đáp của Ủy ban nhân dân thành phố L; Công văn phúc đáp của Ban quản lý dự án thành phố L; Công văn phúc đáp của Ủy ban nhân dân phường MH; Công văn phúc đáp của Ủy ban nhân dân phường Mỹ Xuyên; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; Biên bản định giá; Bản vẽ đo đạc hiện trạng đang trA chấp; Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị Việt; Biên bản xác minh ngày 27/10/2022 về tình trạng sử dụng đất.....

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả trA tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện trA chấp của các đương sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, các bị đơn và tài sản trA chấp tọa lạc thành phố L, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về vắng mặt của bị đơn Trương Minh Ng, Trương Thị Kim Ng, Võ Văn D, Trần Thị Ánh T, Trương Thị Mộng Lành, Trương Thị Kim Tuyền, Nguyễn Thị Kim Pha và những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa không lý do lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp quy định pháp luật tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Trần Thị Kim Nền có bệnh lý tâm thần, nhưng chưa bị cơ quan chức năng nào tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự. Đồng thời, tại thời điểm Tòa án xác minh, tiến hành xét xử vụ án thì bà Nền không có ở địa phương, cũng như không sinh sống tại nơi tài sản đang trA chấp, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp quy định.

[1.4] Trong hồ khẩu của căn nhà tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang có ghi tên Trương Minh Phước, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại Biên bản xác minh ngày 27/10/2022 và tại phiên tòa Trương Thị Kim C (mẹ ruột của Trương Minh Phước) xác nhận không có Trương Minh Phước sinh sống trong căn nhà này, nên Tòa án không đưa Trương Minh Phước vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, Ng vụ liên quan là phù hợp quy định pháp luật.

[1.5] Căn cứ Biên bản xác minh ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L và tại phiên tòa bà Võ Thị Bé B, ông Trương Minh Lộc và bà Trương Thị Kim C đều thừa nhận, trong căn nhà tọa lạc tại tổ 40A (hiện nay là tổ 8), khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, chỉ còn một mình Trương Minh Ng đang sinh sống.

[1.6] Đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Hội đồng xét xử xét thấy tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, quy định: “1. *Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.* 2. *Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó...*”. Do đó, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự.

[1.7] Về áp dụng pháp luật giải quyết trA chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T với bà La Hoàng A vào năm 2009 - thời điểm Bộ luật Dân sự 2005, Luật Đất đai năm 2003 đang có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, giao dịch dân sự của các bên đang được thực hiện thì áp dụng luật hiện hành để giải quyết. Trong vụ án này giao dịch của các bên vẫn còn đang được thực hiện. Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 để xem xét, giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà La Hoàng A khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T phải thực hiện giao nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Đồng thời, buộc những người ở trong nhà gồm: Võ Thị Bé B, Trương Minh Ng, Trương Thị Kim C, Trương Thị Kim Ng, Nguyễn Thị Kim Pha, Trương Minh Lộc, Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành phải trả nhà và đất cho bà. Chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có công chứng và đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00315, cho La Hoàng A đứng tên.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T phải trả cho bà số tiền 700.000.000 đồng, thấp hơn giá ban đầu mà Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị Việt đã định là 955.100.000 đồng.

Người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của ông Trương Minh Phú, đồng thời vừa là bị đơn là bà Võ Thị Bé B có yêu cầu phản tố: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất số CH00315 của bà La Hoàng A; sau đó, công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Bị đơn Trương Minh Lộc yêu cầu phản tố: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất số CH00315 của bà La Hoàng A.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn La Hoàng A Hội đồng xét xử nhận định:

Xét nguồn gốc đất đang trA chấp: Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/2005 của ông Võ Văn D ghi nhận: “Nguồn gốc sử dụng đất: Đất của UBND phường Mỹ Xuyên bán lại cho mẹ tôi năm 199... là bà Nguyễn Thị Hồng để lại cho con ruột Võ Văn D đứng tên, sống ổn định từ năm 2005 đến nay”.

Tại mục “II. Xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn đối với hộ gia đình cá nhân: Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Do bà Nguyễn Thị Hồng sử dụng năm 1997 đến năm 2005 để lại cho con trai Võ Văn Hồng sử dụng”.

Như vậy so sánh giữa việc ông D tự kê khai để được cấp giấy chứng nhận với lời khai của ông D, bà T, ông Phú, bà Bé B, ông Lộc và bà Kim Pha khi lấy lời khai tại Tòa án là mâu thuẫn nhau. Bởi lẽ, theo biên bản ghi lời khai của các đương sự (từ bút lục 153 đến 168) đều thể hiện phần đất đang trA chấp từ 1997 cho đến khi ông D, bà T được cấp giấy chứng nhận năm 2007 đều là do bà Hồng sử dụng liên tục. Sau đó, các con của bà Hồng là ông Lộc, bà Tuyên, bà Lành, tiếp theo là gia đình ông Phú, bà Bé B, bà Nền, Kim C, Minh Ng, Kim Ng, Kim C sinh sống, ông D không có sinh sống trong căn nhà này một ngày nào. Mặc khác, tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D khai nhận đất là của mẹ để lại cho, nhưng ông không cung cấp được giấy tờ hoặc chứng cứ chứng minh là mẹ của ông đã để lại cho.

Tại tờ tường trình (bút lục 70) và tại biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2013 (bút lục 155) thì ông D, bà T lại trình bày: năm 1996 vợ chồng ông bà được hưởng chính sách tái định cư đền bù của nhà nước khi giải tỏa khu vực rạch cầu Bà Bầu, được quyền mua một nền tại khu đất ông bà chuyển nhượng cho La Hoàng A, nhưng vì đã có nhà khác nên để đất trống, sau đó cho bà Hồng mượn nền cất nhà, bằng tiền của ông bà cùng sự đóng góp của họ hàng. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án, cũng như lời khai của các đương sự thì ông D, bà T không cùng sống trên rạch cầu Bà Bầu với bà Hồng ngày nào. Theo quy định về quy hoạch giải tỏa, bồi thường tái định cư thì những người nào trực tiếp ảnh hưởng đến việc giải tỏa, di dời thì mới được xem xét bồi thường, cấp, bán nền tái định cư. Hơn nữa, những người con của bà Hồng đang sinh sống trong căn nhà này cũng không thừa nhận phần đất do ông D đứng tên là của ông D cho bà Hồng mượn.

Bên cạnh đó tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục “II. Xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn đối với hộ gia đình cá nhân: Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Do bà Nguyễn Thị Hồng sử dụng năm 1997 đến năm 2005 để lại cho con trai **Võ Văn Hồng** sử dụng”. Con trai Võ Văn Hồng sử dụng, Võ Văn Hồng là ai? Cũng không phải là Võ Văn D. Cho nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn D vẫn còn nhiều sai sót, chưa được xác minh làm rõ nguồn gốc đất.

Qua đó, chứng minh được việc ông D đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là gian dối làm sai lệch sự thật khách quan với mục đích gây nhầm lẫn cho cơ quan chức năng trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng.

Phần nhà, đất đang trA chấp này hiện nay ông D, bà T đã chuyển nhượng cho La Hoàng A và La Hoàng A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ cơ sở nhận trên đã đủ cơ sở xác định việc Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục thiếu kiểm tra nguồn gốc đất, đối tượng sử dụng đất, đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lẽ ra, đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải là bà Nguyễn Thị Hồng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy: đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L đối với việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 17/5/2004, diện tích 57m², thửa số 124, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang. Và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 10/7/2007 do Võ Văn D, Trần Thị Ánh T đứng tên, là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Với việc ông D, bà T bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông D, bà T với La Hoàng A cũng vô hiệu, nên cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00315 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19/4/2010 cho La Hoàng A đứng tên.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T, Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng này là vô hiệu Ny từ khi xác lập do ông D, bà T đã cố tình che giấu sự thật là quyền sử dụng đất này ông, bà đã kê khai gian dối để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lừa dối ông La Hoàng N (cha của La Hoàng A), làm cho ông La Hoàng N hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng giao dịch, về thực chất quyền sử dụng đất này tại thời điểm lúc bấy giờ là do bà Nguyễn Thị Hồng quản lý, sử dụng cùng ông Trương Minh Lộc, rồi gia đình Trương Minh Phú và đến thời điểm hiện nay là Trương Minh Ng đang quản lý, sử dụng, làm cho hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, Ng vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà La Hoàng A đã trả tiền cho ông D, nhưng chưa nhận nhà và đất.

Buộc ông D, bà T phải có Ng vụ trả lại cho La Hoàng A số tiền 125.000.000 đồng đã nhận. Đồng thời phải bồi thường chênh lệch giá đến thời điểm Tòa án xét xử. Thời điểm Tòa án xét xử theo chứng thư thẩm định giá thì nhà và đất các bên trA chấp có giá là 955.100.000 đồng, vậy giá trị chênh lệch là 955.100.000 đồng - 125.000.000 đồng = 830.100.000 đồng.

Xét về yếu tố lỗi thì đây là lỗi hỗn hợp. Ông D, bà T có lỗi trong việc che giấu sự thật, gây nhầm lẫn làm cho ông Ngân nhầm tưởng rằng đất này là của ông D, bà T; còn đối với ông La Hoàng N (mua cho La Hoàng A đứng tên) thì ông Ngân cho ông D, bà T vay tiền khi ông D, bà T mất khả năng thA toán mới yêu cầu chuyển nhượng đất để cản trừ nợ. Đồng thời, ông Ngân cũng biết được trên phần đất chuyển nhượng có gia đình của ông Trương Minh Phú, ông Trương Minh Lộc sinh sống, nhưng ông Ngân vẫn đồng ý chuyển nhượng mà

không có sự đồng ý của gia đình ông Trương Minh Phú, ông Lộc đang trực tiếp sống trong căn nhà, gắn liền đất, bằng chứng là ông Ngân đã cho ông D, bà T gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng là 03 tháng, đề ông D, bà T thương lượng với gia đình ông Trương Minh Phú giao nhà. Ông Ngân biết trước được rủi ro có thể xảy ra nhưng ông Ngân vẫn cố ý thực hiện giao dịch, nên cả 02 bên đều có lỗi với tỷ lệ $\frac{1}{2}$, thiệt hại cũng phải chịu $\frac{1}{2}$. Số tiền thiệt hại được tính như sau: $\frac{1}{2} \times 830.100.000$ đồng = 415.050.000 đồng. Mỗi bên phải chịu thiệt hại 415.050.000 đồng.

Như vậy, ông D, bà T phải hoàn trả cho bà La Hoàng A số tiền gốc ban đầu là 125.000.000 đồng, cộng với chênh lệch giá đã xem xét đến yếu tố lỗi là 415.050.000 đồng.

Thành tiền là: 125.000.000 đồng + 415.050.000 đồng = 540.050.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì buộc bị đơn ông D, bà T phải hoàn trả số tiền có tính chênh lệch giá tổng cộng là 700.000.000 đồng, so với số tiền yêu cầu ban đầu là 955.100.000 đồng. Nhưng như nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận số tiền 540.050.000 đồng, vậy số tiền không được chấp nhận là 159.950.000 đồng (700.000.000 đồng - 540.050.000 đồng).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, bà La Hoàng A nhận lại tiền, dẫn đến việc không có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà La Hoàng A về việc đòi quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với Võ Thị Bé B, Trương Thị Kim C, Trương Minh Ng, Trương Thị Kim Ng (người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của Trương Minh Phú) và những người sống trong nhà: Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành, Trương Minh Lộc, Nguyễn Thị Kim Pha.

Do hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, nên phần nhà đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Hồng đã chết, nên tài sản này đã trở thành di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng. Để có người chăm sóc quản lý, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải tạm giao di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng là nhà gắn liền diện tích đất 57m², thửa số 124, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, cho các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng và ông Trương Minh Ng đang sống trong nhà, cùng quản lý, sử dụng.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bé B, Hội đồng xét xử nhận định:

Như nhận định tại phần [2.1] nêu trên thì yêu cầu của bà đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà La Hoàng A là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc công nhận quyền sử dụng đất thì cũng như nhận định tại phần [2.1] thì phần diện tích đất và nhà tọa lạc tại số tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, không phải thuộc quyền sử dụng của

ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T, cũng không thuộc quyền sử dụng của ông Trương Minh Phú, mà là di sản của bà Nguyễn Thị Hồng. Bà Võ Thị Bé B cũng thừa nhận phần đất đang trA chấp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Hồng, bà Bé B không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh bà Hồng đã tặng cho ông Trương Minh Phú. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Bé B về việc công nhận quyền sử dụng đất nêu trên là của vợ chồng bà.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Minh Lộc như nhận định trên mục [2.1] có đủ cơ sở chấp nhận yêu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất của bà La Hoàng A, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền ông D đã nộp để mua nền tái định cư các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với số tiền mà ông Trương Minh Phú đã dùng để cải tạo, tu sửa lại căn nhà cho bà Nguyễn Thị Hồng thì các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng mà ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T đã đưa cho Trương Thị Mộng Lành các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà ông Trương Minh Phú đã đưa cho ông Trương Minh Lộc, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do giao dịch dân sự vô hiệu với mức độ lỗi mỗi người $\frac{1}{2}$, nên chi phí tố tụng mỗi người phải chịu là $\frac{1}{2}$ trên toàn bộ chi phí tố tụng.

Chi phí không thực hiện đo đạc là 100.000 đồng, chi phí này bà La Hoàng A phải chịu do bà A rút lại yêu cầu không đo đạc. Bà A đã thực hiện xong.

Chi phí đo đạc là 2.593.000 đồng. Chi phí định giá ngày 11/10/2022 là 4.000.000 đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần thứ nhất là 650.000 đồng, lần thứ hai là 700.000 đồng. Tổng cộng 7.943.000 đồng. Bà La Hoàng A với ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T mỗi người phải chịu 3.971.500 đồng. Bà La Hoàng A đã tạm ứng 7.943.000 đồng, nên buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T phải hoàn trả lại cho bà La Hoàng A 3.971.500 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Đối với nguyên đơn:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở không được chấp nhận do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên đòi giao đất buộc thực hiện hợp đồng không được chấp nhận. Do đó, nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu này là 300.000 đồng.

- Đối với yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu yêu cầu bồi thường số tiền 700.000.000 đồng, được chấp nhận một phần, một phần không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận (159.950.000 đồng), án phí là: 7.997.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.326.000 và 200.000 đồng, nên được nhận lại số tiền 12.529.000 đồng.

[5.2] Đối với bị đơn có yêu cầu phản tố bà Võ Thị Bé B:

- Với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà La Hoàng A được chấp nhận thì bà Võ Thị Bé B được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000954, ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

- Với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà và Trương Minh Phú không được chấp nhận, bà phải chịu 300.000 đồng tiền án phí, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000953, ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

[5.3] Đối với bị đơn ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông bà có Ng vụ hoàn trả cho bà La Hoàng A số tiền 540.050.000 đồng, nên ông bà phải chịu án phí đối với số tiền bị buộc trả, số tiền án phí là 25.602.000 đồng.

[5.4] Đối với bị đơn Trương Minh Lộc yêu cầu được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Do ông Lộc không nộp tạm ứng án phí nên không phải hoàn tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 127, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 98, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn La Hoàng A:
- + Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T với bà La Hoàng A vô hiệu.
- + Buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T phải có Ng vụ hoàn trả cho bà La Hoàng A số tiền 540.050.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà La Hoàng A về việc buộc Võ Thị Bé B, Trương Thị Kim C, Trương Minh Ng, Trương Thị Kim Ng (người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của Trương Minh Phú) và những người sống trong nhà: Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành, Trương Minh Lộc, Nguyễn Thị Kim Pha có trách nhiệm trả cho bà căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 40A, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, tổng diện tích 57m² tại các điểm 03, 21, 20, 19 theo Bản trích đo diện trạng khu đất ngày 06/12/2021.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bé B và ông Trương Minh Lộc về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00315 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19/4/2010 cho La Hoàng A đứng tên.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03944gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 17/5/2004, diện tích 57m², thửa số 124, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833030700228 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 10/7/2007 do Võ Văn D, Trần Thị Ánh T đứng tên.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Bé B về việc công nhận nhà gắn liền diện tích đất 57m², thửa số 124, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại tổ 40A khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Võ Thị Bé B và ông Trương Minh Phú.

4. Các vấn đề khác:

- Tạm giao di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng là diện tích 57m², thửa số 124, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, cho các con của bà Nguyễn Thị Hồng gồm Võ Văn D, Trương Minh Lộc, Trương Thị Kim Tuyền, Trương Thị Mộng Lành và cháu Trương Minh Ng - đang sống trong nhà, cùng quản lý, sử dụng, tại các điểm 03, 21, 20, 19 của Bản trích đo diện trạng khu đất ngày 06/12/2021. Trường hợp có trA chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

- Đối với số tiền ông Võ Văn D đã nộp để mua nền tái định cư các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với số tiền mà ông Trương Minh Phú đã dùng để cải tạo, tu sửa lại căn nhà cho bà Nguyễn Thị Hồng thì các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với số tiền 10.000.000 đồng mà ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T đã đưa cho Trương Thị Mộng Lành các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà ông Trương Minh Phú đã đưa cho ông Trương Minh Lộc, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T phải hoàn trả lại cho bà La Hoàng A chi phí tố tụng là 3.971.500 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Đối với nguyên đơn:

- Bà La Hoàng A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000957 ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

- Bà La Hoàng A phải chịu án phí là 7.997.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.326.000 theo Biên lai thu số 0000977 ngày 28 tháng 10 năm 2022 và 200.000 đồng theo Biên lai thu số 000059 ngày 28 tháng 3 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, nên bà La Hoàng A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 12.529.000 đồng.

5.2. Đối với bị đơn Võ Thị Bé B có yêu cầu phản tố:

- Bà Võ Thị Bé B được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000954, ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

- Bà Võ Thị Bé B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000953, ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

5.3. Đối với bị đơn ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T: Ông Võ Văn D, bà Trần Thị Ánh T phải chịu 25.602.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TPLX;
- Chi cục THADS TPLX;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Hồng Thi

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

