TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 77/2023/DS-PT
Ngày 10 - 4 - 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hùng

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Mỹ Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 232/2022/TLPT-DS ngày 13/12/2022 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56A/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc M, sinh năm 1975, (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lữ Minh T, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Tạ Nguyệt Thanh, Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh Tạ Nguyệt Thanh, Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Tùng L, sinh năm 1972, (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Ông Trần Văn Vững, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Hảo, Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

2.2. Bà Lê Ngọc Y, sinh năm 1978, (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2.3. Ông Ngô Tấn L1, sinh năm 1984, (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Khóm 3, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ: Số 78 Lê Duẩn, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình Thuận – Giám đốc, (vắng mặt).

3.2. Văn phòng Công chứng Cao Thị N

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị N – Trưởng văn phòng, (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư T

Trụ sở: Phường 1, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q, chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị L – Nhân viên Công ty, (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Bà Trương Tú N, sinh năm 1983, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Khóm 3, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Nam M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thành K, chức vụ: Giám đốc, (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 10, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Tùng L, sinh năm 1972.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông M trình bày: Ngày 06/11/2017 ông Nguyễn Quốc M ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của Công ty Trách nhiệm

hữu hạn Tư vấn và Đầu tư T (gọi tắt Công ty T) 01 nền đất diện tích 96,20m^2 tọa lạc tại lô C07-05 đường số 12 với giá 336.000.000 đồng, ông M trả trước 20% bằng số tiền là 67.000.000 đồng. Ngày 09/11/2017 ông M được Công ty T bàn giao đất và ông M tiến hành thuê ông L xây dựng nhà ở, việc hợp đồng xây dựng nhà ở chỉ thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng, theo thỏa thuận giá trị của hợp đồng xây dựng nhà là 800.000.000 đồng. Trong thời gian ông L xây dựng nhà, từ tháng 11/2017 đến tháng 02/2018 ông M là người ký kết các hợp đồng dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt; Hợp đồng mua bán điện; Hợp đồng cung cấp và sử dụng dịch vụ viễn thông và ông M là người mua sắm, lắp đặt các thiết bị, hàng mục để hoàn thiện công trình với tổng chi phí 257.000.000 đồng, trong tháng 02/2018 ông L xây dựng nhà xong và bàn giao nhà cho ông M quản lý, sử dụng đến tháng 6/2018, ông M đã trả đủ số tiền 800.000.000đ cho ông L và ông M quản lý sử dụng nhà đến nay.

Khoảng tháng 10/2018, ông L xác định trong quá trình kinh doanh thiếu vốn, nên hỏi mượn ông M cho đứng tên nhà, đất để thế chấp Ngân hàng. Do ông M và ông L là bạn thân nên ông M đồng ý cho ông L mượn nhà với thỏa thuận ông L sẽ trả 80% số tiền mua đất ông M còn nợ Công ty T, số tiền 269.000.000 đồng, 06 tháng sau ông L sẽ lập thủ tục chuyển tên trả lại cho ông M và không tính lãi số tiền ông L đã trả cho Công ty T. Khi ông L chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M thì ông M sẽ trả lại cho ông L số tiền 269.000.000 đồng. Ngày 17/10/2018 ông M ký thanh lý hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với Công ty T, ngày 23/10/2018 ông L đứng tên ký hợp đồng với Công ty T nhận chuyển nhượng thửa đất của ông M nêu trên và ông L trả cho Công ty T số tiền 269.000.000 đồng là khoản tiền nhận chuyển nhượng đất ông M còn nợ. Ngày 30/11/2018 ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, thực tế thì ông M là người quản lý nhà, sử dụng phần đất do ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất.

Để ghi nhớ việc cho mượn nhà và đất, ông M và ông L lập 02 hợp đồng mua bán, 01 hợp đồng ký tên và đóng dấu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N do ông L làm giám đốc Công ty là bên chuyển nhượng và ông M là bên nhận chuyển nhượng và 01 hợp đồng chuyển nhượng đất do cá nhân ông L là ngươi chuyển nhượng ông M là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả hai hợp đồng đều ghi ngày 18/10/2018.

Do vay vốn tại Ngân hàng không được, ngày 17/12/2018 ông L ký giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Lý Văn K để vay số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng), việc ký giả hợp đồng là để bảo lãnh cho khoản vay trên. Khoảng tháng 10/2019 ông M phát hiện vụ việc ông L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của ông cho ông K, nên ông M yêu cầu ông L làm thủ tục sang tên trả lại nhà và đất cho ông. Ngày 22/10/2019 ông L và vợ là bà Y đã viết biên nhận số tiền 800.000.000 đồng, cam kết trong tháng 12/2019 sẽ lập thủ tục chuyển nhượng lại nhà và đất cho ông M.

Ngày 23/10/2019 ông L có bản tường trình gửi Ủy ban kiểm tra thành ủy thành phố B, nội dung xác nhận nguồn gốc nhà và đất là của ông M, ông L chỉ mượn để đứng tên vay vốn, ông M là chủ sở hữu, sử dụng nhà và đất, ông L sẽ lập thủ tục sang tên lại cho ông M trong tháng 12/2019.

Ngày 02/12/2019, do bị siết nợ, ông L đã gửi đơn trình báo và cầu cứu đến Công an tỉnh Bạc Liêu. Nội dung trình báo ghi rõ toàn bộ nhà và đất là tài sản của ông M, ông L chỉ mượn đứng tên để vay Ngân hàng, thời hạn hai bên cam kết với nhau là đến tháng 12/2019 ông L sẽ xóa thế chấp Ngân hàng và chuyển tên lại giấy chứng nhận cho ông M.

Ngày 22/01/2020, ông L đã hủy hợp đồng mua bán nhà đất với ông Lý Văn K và tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giả tạo với ông Ngô Tấn L1 để vay tiền.

Theo đơn khởi kiện ông M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Dương Tùng L, bà Lê Ngọc Y với ông Ngô Tấn L1, hợp đồng ký ngày 22/01/2020 tại Văn phòng công chứng Cao Thị N.

- Buộc ông L và bà Y lập thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông M như thỏa thuận;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C07-05/HĐCN ngày 23/10/2018 giữa ông Dương Tùng L và Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư T;

- Khôi phục và tiếp tục thực hiện hoàn thành hợp đồng số C07-05/HĐMB-TA ngày 06/11/2017 giữa ông Nguyễn Quốc M với Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất số CP 600931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 30/11/2018 cho ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y.

- Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Quốc M.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông M sửa đổi, bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện cụ thể

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở diện tích 96,2m^2, tại thửa 1452, tờ bản đồ số 03, tại đường số 12, khu dân cư T, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông M.

- Yêu cầu Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Dương Tùng L, bà Lê Ngọc Y với ông Ngô Tấn L1, hợp đồng ký ngày 22/01/2020.

Bị đơn ông Dương Tùng L trình bày: Cuối năm 2018, ông Nguyễn Quốc M bị khiếu nại là cán bộ Nhà nước ở nhà của doanh nghiệp, nên ông M có nhờ

ông L ký Hợp đồng mua bán nhà ở thể hiện nhà ông L chuyển nhượng cho ông M phần đất nêu trên, cụ thể: theo hợp đồng ký ngày 18/10/2018 thể hiện ông L chuyển nhượng cho ông M căn nhà ở, đất ở diện tích 96,2m^2, thửa 1452, tại lô C07-05, đường số 12, khu dân cư T, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 600931 do ông Dương Tùng L và vợ là Lê Ngọc Y đứng tên và ông M kêu ông ký vào biên nhận đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông M, nhưng thực tế ông M chưa trả tiền mua nhà cho ông, mặc dù ông ký giấy đã nhận đủ tiền của ông M nhưng hai bên có thỏa thuận miệng ông M trả dần số tiền mua nhà với số tiền 1.200.000.000 đồng.

Sau khi sự việc ông M bị khiếu nại được giải quyết xong, ông M căn cứ vào các văn bản ông ký với ông M để làm căn cứ xác định ông M đã trả tiền mua nhà đất xong cho ông và yêu cầu ông sang tên giấy chứng nhận lại cho ông M, nên ông L không đồng ý, từ đó ông M đã tố cáo ông L lừa đảo chiếm đoạt tài sản và yêu cầu Công an tỉnh Bạc Liêu giải quyết. Sau đó, Công an tỉnh Bạc Liêu xác định không có sự việc lừa đảo, nên ông M khởi kiện ông đến Tòa án. Hiện nay ông M chưa trả cho ông được khoản tiền nào đối với số tiền mua nhà và đất 1.200.000.000 đồng. Do ông M không thực hiện trả dần khoản tiền mua nhà đất như ban đầu, nên ông không đồng ý bán nhà và đất cho ông M nữa, nay ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 18/10/2018, yêu cầu ông M trả lại nhà và đất nêu trên cho ông.

Ngày 22/01/2020 ông và ông Ngô Tấn L1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần đất tích đất là 96,2m^2 gắn liền với căn nhà 02 tầng nêu trên với giá 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị N. Hợp đồng này là giả, vì khoảng tháng 12/2018 ông có vay của Lý Văn K (không rõ địa chỉ) số tiền 900.000.000 đồng, sau đó phát sinh thêm tiền lãi 1.200.000.000 đồng, ông không có tiền trả nên ông K tiến hành gây rối, đe dọa gia đình ông và ông phải báo công an xử lý. Sau khi Công an làm việc, ông K giới thiệu ông L1 với ông và đề nghị chuyển khoản nợ của ông sang cho ông L1, nên giữa ông và ông K ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số nợ chuyển sang ông L1 nhưng không ký hợp đồng vay mà ông L1 yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, do lúc đó không có sự lựa chọn nào khác nên ông ký với ông L1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020, với số tiền ông nợ ông L1 1.700.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N. Khi thỏa thuận chuyển nợ sang ông L1, giữa ông và ông L1 thỏa thuận lãi suất mỗi tháng là 3% trên số tiền vay 1.700.000.000 đồng, ông đã trả lãi được 03 tháng bằng hình thức chuyển khoản cho ông L1, cụ thể lần đầu trả 51.000.000đ, hai lần tiếp theo ông L chuyển thêm số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng ông L đã trả lãi cho ông được số tiền 151.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, ông thống nhất với ông M về việc tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký

kết giữa vợ chồng ông với ông Ngô Tấn L1, hợp đồng ký ngày 22/01/2020. Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/10/2018 được ký kết giữa ông với ông M; yêu cầu ông M giao trả căn nhà và phần đất diện tích 96,2m^2, tại thửa 1452 nêu trên cho ông L, vì ông là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 600931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 30/11/2018. Tại phiên tòa sơ thẩm ông sửa đổi, bổ sung yêu cầu như sau: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 18/10/2018 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV Nam M với ông M và hợp đồng ông ký với ông M với tư cách cá nhân.

Bị đơn ông Ngô Tấn L1 trình bày: Ngày 22/01/2020 ông và ông L, bà Y ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 02 tầng gắn với quyền sử dụng đất diện tích 96,2m^2, tại thửa 1452, tờ bản đồ số 03, tại khu dân cư Tràng An, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn Phòng công chứng Cao Thị N, sau khi ký kết hợp đồng do ông L không giao nhà cho ông, nên ông L hỗ trợ cho ông mỗi tháng 51.000.000 đồng để ông trả lãi ngân hàng trong thời gian ông L chưa giao nhà, ông L đã trả được 03 tháng tiền lãi bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng. Nay ông không đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông M, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 22/01/2020 giữa ông với ông L, bà Y và yêu cầu ông L, bà Y giao nhà và đất cho ông để ông đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Cao Thị N trình bày theo công văn số 56/CV-VPCC ngày 24/11/2021: Ngày 22/01/2020 Văn phòng Công chứng Cao Thị N thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà Y với ông L1, bà N. Về hồ sơ, thủ tục, trình tự, quy trình công chứng đều đảm bảo và đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Quốc M đối với ông Dương Tùng L, bà Lê Ngọc Y, ông Ngô Tấn L1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, nhà ở trên phần đất diện tích 96,2m^2, thửa đất số 1452, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu dân cư Tràng An, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 22/01/2020 giữa ông L, bà Y với ông L1, bà N vô hiệu.

- Công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, phần đất có diện tích 96,2m^2, thửa đất số 1452, tờ bản đồ số 3, tại Khua dân cư Tràng An, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Nguyễn Quốc M (có tuyên vị trí, số đo các cạnh kèm theo).

- Ông Nguyễn Quốc M được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai thay đổi người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc M đối với các yêu cầu:

- Buộc ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y lập thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Quốc M như thỏa thuận.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C07-05/HĐCN ngày 23/10/2018 giữa ông Dương Tùng L và Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư T.

- Khôi phục và tiếp tục thực hiện hoàn thành hợp đồng số C07-05/HĐMB-TA ngày 06/11/2017 giữa ông Nguyễn Quốc M với Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CP 600931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 30/11/2018 cho ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y.

- Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Quốc M.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Dương Tùng L đối với ông Nguyễn Quốc M về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/10/2018 được ký kết giữa ông Dương Tùng L với ông Nguyễn Quốc M và Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/10/2018 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV Nam M với ông Nguyễn Quốc M vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L đối với ông M về việc yêu cầu ông M giao trả căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích đất 96,2m^2 nêu trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Tấn L1 về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 22/01/2020 kết giữa ông L, bà Y với ông L1, bà N, yêu cầu ông L, bà Y giao nhà và đất cho ông L1 theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết để ông L1 đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất theo quy định pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 22/01/2020 giữa ông L, bà Y với ông L1, bà N vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết ngày 18/10/2018 giữa ông L với ông M vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết ngày 18/10/2018 giữa Công ty TNHH MTV Nam M với ông Nguyễn Quốc M vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 06/10/2022 bị đơn ông Dương Tùng L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc M, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, buộc ông M giao trả căn nhà và phần đất gắn liền cho ông. Tại phiên tòa phúc thẩm ông L, sửa đổi vổ sung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/10/2018 giữa ông với ông M, yêu cầu ông M giao trả căn nhà và phần đất đang tranh chấp cho ông, các phần kháng cáo khác ông xin rút lại.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Dương Tùng L phát biểu tranh luận và đề nghị: Phần đất tranh chấp ban đầu do ông M nhận chuyển nhượng của Công ty T, nhưng sau đó ông M đã tất toán hợp đồng với Công ty T để ông L nhận chuyển nhượng, căn nhà trên phần đất do ông L xây dựng, ông M không đưa ra được chứng cứ chứng minh có thuê ông L xây dựng, thực tế ông L là người xây dựng nhà, bảng vẽ thiết kế và chứng từ mua các thiết bị để lắp đặt trong nhà đều do ông L đứng tên, những người làm chứng cho ông M đều là cấp dưới của ông M khi ông M còn làm trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố B và phần đất ông L đã được sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 600931 ngày 30/11/2018. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, buộc ông M giao trả nhà đất tranh chấp cho ông L. Các phần khác ông L kháng cáo nhưng ông L rút lại đề nghị được giữ nguyên.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Nguyễn Quốc M phát biểu tranh luận và đề nghị: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với Công ty T lập ngày 06/11/2017, biên bản giao mốc nền đất lập ngày 09/11/2017, hồ sơ thiết kế căn nhà, giấy biên nhận ông L đã nhận đủ tiền xây dựng của ông M, tờ tường trình của ông L gửi cho Ủy ban kiểm tra thành ủy thành phố B, lời khai của ông L trong quá trình Cơ quan Cảnh sát Điều tra ghi lời khai, các hợp đồng điện, nước, viễn thông, hóa đơn mua thiết bị lắp đặt cho căn nhà, quá trình quản lý, sử dụng nhà từ tháng 02/2018 đến khi phát sinh tranh chấp, đủ căn cứ chứng minh căn nhà và phần đất tranh chấp là của ông M, từ khi ông L xây dựng nhà xong bàn giao cho ông M sử dụng, ông L không một ngày sử dụng nhà đất, do ông L và ông M là bạn bè, nên ông M cho ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyề sở hữu nhà, để làm tin cho việc cho mượn nhà nên ông M và ông L ký hai hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cùng ngày 18/10/2018, cụ thể một hợp đồng ông L ký với tư cách giám đốc Công ty M và một hợp đồng ký với tư cách cá nhân ông L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận

kháng cáo của ông L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm về thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của L, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Các phần kháng cáo ông L rút tại phiên tòa đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt và có người đại diện theo ủy quyền; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt và không có người đại diện theo ủy quyền, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

[1.2] Xét việc rút một phần kháng cáo của ông L, theo đơn kháng cáo ông L kháng cáo yêu cầu ông M giao trả căn nhà và phần đất diện tích 96,2m^2, tại thửa 1452. Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ông L xin rút một phần kháng cáo là tự nguyện, phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận, các phần kháng cáo ông L xin rút không bị kháng nghị, không liên quan đến phần kháng cáo, nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông L yêu cầu ông M giao trả căn nhà xây dựng trên phần đất diện tích 96,2m^2, tại thửa 1452, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Khu dân cư T, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[2.1] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp có diện tích 96,2m^2, thuộc 1452 tờ bản đồ số 3, tọa tại Khu dân cư Tràng An, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; phần đất vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh hướng Bắc giáp thửa đất số 1451 có số đo 19,25m.

Cạnh hướng Nam giáp thửa đất số 1483 có số đo 19,25m.

Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 1453 có số đo 5m.

Cạnh hướng Tây giáp đường số 12 có số đo 5m.

- Phần đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/11/2018 cho ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y.

- Hiện trạng trên đất: Có căn nhà ở riêng lẻ, loại nhà cấp 3, diện tích xây dựng 90,25m^2, diện tích sàn 189,38m^2, hiện do ông M đang quản lý, sử dụng.

[2.2] Xét nguồn gốc phần đất và căn nhà trên phần đất tranh chấp:

Về nguồn gốc đất: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2017 thể hiện bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc M, bên chuyển nhượng là Công ty T, giá trị phần đất chuyển nhượng 335.930.400 đồng; theo biên bản bàn giao nền đất lập ngày 09/11/2017 thể hiện Công ty T giao phần đất chuyển nhượng trên thực địa cho ông M; chứng từ thanh toán 20% giá trị phần đất chuyển nhượng số tiền 67.186.080 đồng, nên có căn cứ xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông M nhận chuyển nhượng của Công ty T.

Về nguồn gốc nhà: Các bên đương sự thống nhất xác định do ông L là người xây dựng. Theo ông M xác định ông thuê ông L xây dựng căn nhà với giá 800.000.000 đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập hợp đồng bằng văn bản, đến khoảng tháng 02/2018 ông L xây dựng nhà xong bàn giao nhà cho ông sử dụng đến nay, trong thời gian ông L xây dựng nhà, ông là người ký kết các hợp đồng điện, nước, Internet và mua sắm các tài sản, thiết bị lắp vào căn nhà để hoàn thiện căn nhà cấp 3, tổng chi phí ông bỏ ra để hoàn thiện căn nhà là 257.000.000 đồng.

Theo ông L xác định phần đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng của Công ty T sau khi ông M hủy hợp đồng chuyển nhượng với Công ty T, lý do ông M hủy hợp đồng với Công ty T là do giữa ông và ông M thỏa thuận ông M sẽ chuyển nhượng phần đất này cho ông, để ông M hủy hợp đồng với Công ty T thì ông phải trả cho Công ty T 80% giá trị phần đất ông M còn nợ Công ty T bằng số tiền 268.744.320 đồng, ngày 17/10/2018 ông M hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với Công ty T, đến ngày 23/10/2018, ông Dương Tùng L, bà Lê Ngọc Y ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên với Công ty T, đến ngày 30/11/2018 ông L, bà Y được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2017 được ký giữa Công ty T với ông M thể hiện, Công ty T chuyển nhượng cho ông M một nền đất ở diện tích 96,2m^2, lô C07-05 thuộc dự án khu dân cư Phường M, thành phố B (gọi tắt: Khu dân cư Tràng An) với giá 335.930.400 đồng, phương thức thanh toán trong thời hạn 5 năm, đợt 1 thanh toán 20% và ông M đã thực hiện thanh toàn 20% giá trị nền đất, nên ngày 09/11/2017 Công ty T tiến hành giao mốc đất trên thực địa cho ông M. Sau khi ông M nhận đất đã thuê ông L xây dựng căn nhà cấp 3 (một lầu một trệt), diện tích xây dựng 90,25m^2, diện tích sàn 189,38m^2, thời gian xây dựng đến tháng 02/2018 hoàn thành căn nhà và ông L bàn giao nhà cho ông M quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, ngày 17/10/2018 Công ty T lập biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty T với ông M, với lý do chuyển nhượng cho người khác đứng tên và Công ty T hoàn trả lại cho ông M 20% giá trị nền đất bằng số 67.186.080 đồng mà ông M đã thanh toán khi ký hợp đồng ngày 06/11/2017, nhưng theo phiếu chi ngày 18/10/2018 ông L là người ký nhận số tiền 67.186.080 đồng và theo phiếu thu ngày 18/10/2018 cũng ông L là người nộp cho Công ty T số tiền 67.186.080 đồng, đến ngày 23/10/2018 Công ty T lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất này lại cho ông L là vi phạm Điều 5 của hợp đồng lập ngày 06/11/2017 với ông M, vì theo Điều 5 của hợp đồng quy định ông M được quyền chuyển nhượng tất cả các quyền và nghĩa vụ quy định trong hợp đồng cho bên thứ 3 khi không còn các khoản tiền đã đến hạn nhưng chưa thanh toán cho Công ty T tại thời điểm chuyển nhượng, trong khi giữa ông M và ông L không lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên, và trên phần đất Công ty T chuyển nhượng cho ông L đã tồn tại căn nhà cấp 3 (một tầng trệt, một tầng lầu) do ông M đang quản lý, sử dụng, nhưng theo hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 18/10/2018 thể hiện ông L bán căn nhà ở diện tích xây dựng 90,25m^2, diện tích sàn 189,38m^2 trên lô đất C07-05 với giá 800.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T với ông L lập ngày 23/10/2018 là giao dịch giả tạo, nên căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T và ông L và giao dịch mua bán nhà giữa ông L với ông M lập ngày 18/10/2018 vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Xét chứng cứ do ông L cung cấp gồm: Bảng vẽ thiết kế xây dựng căn nhà; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 30/11/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T với ông L lập ngày 23/10/2018. Hội đồng xét xử xét thấy, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T với ông L lập ngày 23/10/2018 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông L, bà Y. Tuy nhiên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa Công ty T với ông L lập ngày 23/10/2018 là giả tạo và các chứng cứ này không phù hợp với lời khai của ông L, nên chưa đủ căn cứ chứng minh căn nhà và phần đất tranh chấp là của ông L. Trong khi các chứng cứ do ông M cung cấp như hợp đồng lắp điện sinh hoạt; nước sinh hoạt; Internet; các hóa đơn mua sắm thiết bị lắp hoàn thiện căn nhà; bảng vẽ thiết kế căn nhà; lời khai của những người vẽ thiết kế căn nhà như ông Trần Nhật Tr, ông Trần Nguyễn Tiến K, ông Cao Kh; lời khai những người làm chứng như ông Nguyễn Thanh B, bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị D, bà Huỳnh Thị Cẩm H, bà Hoàng Thị O; bản tường trình ông L đề ngày 02/12/2019, ông L xác định ông M có thuê ông xây dựng nhà tại thửa đất số 1452, tờ bản đồ số 03, đường số 12, khu dân cư Tràng An, Phường M, thành phố B, diện tích 96,2m^2, diện tích sàn 189,38m^2, nhà cấp 3, đây là nhà đất của ông M, ông M tự mua đất của Công ty T và xây dựng nhà ông L chỉ mượn nhà, đất đứng tên đăng ký quyền sử dụng để vay vốn Ngân hàng; lời khai của ông L trong quá trình điều tra ông L thừa nhận căn nhà và phần đất nêu trên là của ông M. Do đó, có căn cứ xác định căn nhà cấp 3 (một tầng trệt, một tầng lầu) xây dựng trên phần đất diện tích 90,25m^2, diện tích sàn 189,38m^2 tại thửa 1452, tờ bản đồ số 03 là của ông M, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, công nhận căn nhà và phần đất tranh chấp của ông M là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Do đó, cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, cũng như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[3] Như nhận định nêu trên, hợp đồng vô hiệu sẽ xem xét điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Điều 195 của Luật Đất đai quy định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện, việc ghi những biến động sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T với ông L vô hiệu không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, bà Y mà Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Xét hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, theo khoản 2, khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định 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 và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T với ông L lập ngày 23/10/2018; giữa ông M với ông L lập ngày 18/10/2018 và giữa Công ty TNHH MTV Nam M với ông M lập ngày 18/10/2018 là giả tạo, nên không phát sinh trường hợp cần phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại, cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét, không có kháng cáo và không bị kháng nghị và không liên quan đến kháng cáo của ông L, nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông Ngô Tấn L1, cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L1, bà N vô hiệu; số tiền ông L vay của ông L1 1.700.000.000 đồng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và dành cho ông L1 có quyền khởi kiện một vụ án khác, ông L1 không có kháng cáo, không bị kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo của ông L, nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[6] Đối với số tiền 268.744.320 đồng ông L đã trả cho Công ty T thay cho ông M; chi phí ông L xây dựng nhà cho ông M hai bên chưa thanh toán xong, các khoản tiền này các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết mà dành cho ông M, ông L quyền khởi kiện ở vụ án khác, các đương sự không có kháng cáo, không bị kháng nghị và không liên quan đến kháng cáo của ông L, nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét giải quyết.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Luật sư là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp:

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc M, ông Dương Tùng L, bà Lê Ngọc Y, ông Ngô Tấn L1 phải chịu theo quy định pháp luật.

[9.2] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là 2.062.000 đồng. Ông M, ông L và bà Y, ông L1 mỗi bên phải chịu 1/3 chi phí. Ông M đã nộp và chi xong, ông L và bà Y có trách nhiệm giao trả lại ông M số tiền 688.000 đồng, ông L1 có trách nhiệm giao trả lại ông M số tiền 688.000 đồng.

[9.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Tùng L kháng cáo không được chấp nhận, nên phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Tùng L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; các Điều 91; 92; 294, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 122, 124, 131 Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Quốc M đối với ông Dương Tùng L, bà Lê Ngọc Y và ông Ngô Tấn L1.

1.1. Công nhận quyền quản lý, sở hữu, sử dụng căn nhà cấp 3 (một tầng trệt, một tầng lầu) gắn liền với phần đất diện tích 96,2m^2, thuộc thửa số 1452, tờ bản đồ số 3; tọa lạc tại: Đường số 12, khu dân cư Tràng An, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Nguyễn Quốc M; phần đất có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau.

Cạnh hướng Bắc giáp thửa đất số 1451 có số đo 19,25m.

Cạnh hướng Nam giáp thửa đất số 1483 có số đo 19,25m.

Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 1453 có số đo 5m.

Cạnh hướng Tây giáp đường số 12, có số đo 5m.

1.2. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu căn cứ vào Bản án của Tòa án thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 600931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 30/11/2018 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất diện tịch 96,2m^2, thuộc thửa 1452, tờ bản đồ số 03 cho ông Nguyễn Quốc M theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc M đối với các yêu cầu:

2.1. Yêu cầu ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y lập thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Quốc M.

2.2. Yêu cầu khôi phục và tiếp tục thực hiện hoàn thành hợp đồng số C07-05/HĐMB-TA ngày 06/11/2017 giữa ông Nguyễn Quốc M với Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư T Bạc Liêu.

2.3. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CP 600931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 30/11/2018 cho ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Dương Tùng L đối với ông Nguyễn Quốc M. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Dương Tùng L với ông Nguyễn Quốc M lập ngày 18/10/2018 và Hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty TNHH MTV Nam M với ông Nguyễn Quốc M lập ngày 18/10/2018 vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Tùng L đòi ông Nguyễn Quốc M giao trả căn nhà gắn liền với phần đất diện tích đất 96,2m^2, thuộc thửa 1452, tờ bản đồ số 03; tọa lạc tại: Đường số 12, khu dân cư Tràng An, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Tấn L1 đối với các yêu cầu sau:

5.1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Dương Tùng L, bà Lê Ngọc Y với ông Ngô Tấn L1, bà Trương Tú N lập ngày 22/01/2020.

5.2. Yêu cầu ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y giao nhà và đất cho ông Ngô Tấn L1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 22/01/2020.

5.3. Yêu cầu được quyền đi đăng ký kê khai quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng phần đất diện tích 96,2m^2, thuộc thửa 1452, tờ bản đồ số 03.

6. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Dương Tùng L, bà Lê Ngọc Y với ông Ngô Tấn L, bà Trương Tú N ký ngày 22/01/2020 vô hiệu.

7. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Dương Tùng L với ông Nguyễn Quốc M ký ngày 18/10/2018 và Hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty TNHH MTV Nam M Liêu với ông Nguyễn Quốc M ký ngày 18/10/2018 vô hiệu.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

8.1. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch

- Buộc ông Nguyễn Quốc M phải chịu số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng), ông Nguyễn Quốc M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006974 ngày 21/7/2020, tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B được chuyển thu án phí, ông M còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Buộc ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y phải chịu chung số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng), ông Dương Tùng L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo lai thu số 0007675 ngày 21/6/2022, tại Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí, ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Buộc ông Ngô Tấn L1 phải chịu là số tiền 600.000 đồng, ông Ngô Tấn L1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo lai thu số 0006915 ngày 29/6/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí, ông Ngô Tấn L1 còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

8.2. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 2.062.000 đồng. Ông Nguyễn Quốc M, ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y, ông Ngô Tấn L1 mỗi người phải chịu 688.000đ (Sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng).

- Buộc ông Dương Tùng L và bà Lê Ngọc Y cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Quốc M số tiền 688.000đ (Sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng).

- Buộc ông Ngô Tấn L1 có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Quốc M số tiền 688.000đ (Sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng).

8.3. Án án phí dân sự phúc thẩm: ông Dương Tùng L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), ông Dư Văn P đã nộp tạm ứng án phí thay cho ông Dương Tùng L số tiền 300.000đ, theo Biên lai thu số 0007934 ngày 14/10/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được chuyển thu án phí.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp B
- CCTHADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Anh Tuấn