TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 174/2023/DSPT
Ngày: 20/4/2023
V/v "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh T**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Hoàng D**

Ông **Lương Phước Đ**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đ** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Lâm Thành T** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 17 & 20 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 236/2022/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 260/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông **Nhan Hữu N1**, sinh năm: 1961;

Địa chỉ: 56/31 đường Trần Quang Khải, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (Nay: 63 Trần Quang Khải, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ).

Đại diện ủy quyền: Ông **Trương Hoài P**, sinh năm: 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: 01 – 03 đường C3, Khu dân cư Minh Châu, khóm 1, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2021 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Châu, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng)

* *Bị đơn*:

1. Ông **Nhan Hán K**, sinh năm: 1958 (Vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm: 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 95/7 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nhan Tấn H1**, sinh năm: 1964; (Vắng mặt).

Địa chỉ: 41 đường Phạm Ngũ Lão, phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà **Trần Tuyết T1**. (Chết năm 2015 theo giấy chứng tử số 26/2015, của UBND phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, ngày 27/7/2015).

Địa chỉ: 41 Phạm Ngũ Lão, phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ trong tố tụng của bà **Trần Tuyết T1**:

1.1 Ông **Nhan Tấn H1** (Chồng bà T1); (Vắng mặt).

1.2 Bà **Nhan Bích T2**, sinh năm: 2004 (Con bà T1). (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 41 Phạm Ngũ Lão, phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

2. Văn phòng công chứng NTĐ. (Có đơn xét xử vắng mặt);

Trưởng văn phòng: Ông **Nguyễn Thanh Đ1**.

Địa chỉ: 146G Trần Văn Hoài, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông **Bùi Văn Đ2**, sinh năm: 1996. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2020); Ông **Lê Nguyễn N2**, sinh năm: 1986 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022)

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà **Nguyễn Huỳnh Thuận A1**, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: 208/3 Phan Huy Ích, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Bà **Nguyễn T. N. Y**, sinh năm: 1998 (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 34 Trần Hoàng Na (KDC 91B), phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

(Theo văn bản ủy quyền số 006881 ngày 29/3/2022 của Văn phòng Công chứng Châu Á, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông **Ngô Văn Đ3**, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: 208/3 Phan Huy Ích, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông **Lâm Quốc C**, sinh năm: 1996 (Có mặt).

Địa chỉ: 34 Trần Hoàng Na (KDC 91B), phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền số 3856 ngày 30/12/2020 của Phòng Công chứng Trần Ngọc Chiến, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ).

3. Bà **Nguyễn Ngọc H2**, sinh năm: 1996.

Địa chỉ: 197A Đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông **Ngô Hồng T3**, sinh năm: 1974. (Có mặt).

Địa chỉ: 58C Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền số 6550 ngày 30/12/2020 của Phòng Công chứng Lê Cẩm L, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ).

***Người kháng cáo**: Nguyên đơn ông Nhan Hữu N1; các bị đơn Ông Nhan Hán K; ông Nhan Tấn H1 và bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1; Ông Ngô Văn Đ3;*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Nhan Hữu N1 có ông Trương Hoài P đại diện trình bày theo đơn khởi kiện ngày 30/9/2009 và trình bày theo hồ sơ Bản án giám đốc thẩm; bản tự khai ngày 01/4/2022 của ông Trương Hoài P như sau***:

Vào ngày 12/06/1995, ông Phan Văn X cùng vợ bà Phan Vi L là đồng sở hữu hai căn nhà tọa lạc số 95/5 Mậu Thân và 95/7 Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (gọi tắt là 95/5 Mậu Thân và 95/7 Mậu Thân) đã thỏa thuận và thống nhất lập giao kèo mua bán hai căn nhà và đất nêu trên với ông Nhan Hữu N1. Theo đó, giấy giao kèo có nội dung: Về giá chuyển nhượng hai căn nhà trên là 70 lượng vàng 99% (9999); phương thức thanh toán: tại thời điểm giao kèo, ông N1 đã thanh toán cho bên bán 30 (Ba mươi) lượng vàng 99% (vàng 9999). Số vàng

còn lại đã thanh toán dứt điểm cho ông X và bà L vào ngày 24/6/1996; tất cả hai lần thanh toán ông N1 đều trực tiếp giao vàng cho ông X, bà L, điều này ông X và bà L có ký nhận bản giao kèo mua bán nhà và đất ở.

Về người đứng tên trước bạ, sang tên tạm thời ông N1 có nhờ ông Nhan Tấn H1 đứng tên căn nhà 95/5 Mậu Thân và nhờ ông Nhan Hán K và vợ bà Nguyễn Thị M đứng tên căn nhà 95/7 Mậu Thân. Lý do, để các bị đơn đứng tên hộ hai căn nhà trên là do quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch mua bán nhà và đất ở chưa cho phép người có hộ khẩu ngoài tỉnh khác đứng tên sở hữu, lúc bấy giờ ông N1 tạm trú tại số 278 đường 30 Tháng 4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Khu tập thể xuất nhập khẩu Hậu Giang). Mối quan hệ người đứng tên hộ là các bị đơn với ông N1 là anh em ruột.

Sự việc này có bà Nguyễn Thị An Biên biết rõ do tại thời điểm mua bán ông N1 có nhờ bà Biên làm hợp đồng và ra phòng công chứng làm thủ tục. Ngoài ra, ông N1 còn bỏ ra số tiền 1.025.463.383đồng để xây dựng phòng trọ kinh doanh, do ông K trực tiếp quản lý và hàng tháng ông K phải báo với bà Nhan Thị K là chị của ông N1.

Đến ngày 01/4/2022, ông N1 vẫn giữ nội dung yêu cầu theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 01/4/2022 có yêu cầu các bị đơn ông K, bà M và ông H1 phải trả lại tài sản là 02 căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 95/5 Mậu Thân và 95/7 Mậu Thân.

Đối với người thứ ba ngay tình trong vụ kiện này chuyển nhượng căn nhà 95/7 Mậu Thân tại thời điểm chuyển nhượng ông N1 không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, giữ yêu cầu khởi kiện, buộc các bị đơn trả lại là nhà và đất ở tọa lạc tại số 95/5 Mậu Thân; 95/7 Mậu Thân và yêu cầu bổ sung là vô hiệu tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất của các bên liên quan sau khi Bản án giám đốc thẩm có hiệu lực, do đây là tài sản của ông N1.

Theo Bị đơn ông Nhan Hán K và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nhà số 95/7 Mậu Thân là của vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ ông X, bà L, ngày 24/6/1996 được công chứng tại phòng Công chứng số 1, ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vào ngày 16/12/1996. Qua thời gian nhà xuống cấp ông bà có làm đơn xin phép xây dựng và được cấp giấy phép xây dựng số 126 ngày 12/02/2008 do UBND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp; Tất cả chi phí sửa chữa là của ông bà. Nay ông N1 kiện yêu cầu đòi tài sản căn nhà và đất tọa lạc tại

số 95/7 Mậu Thân là sở hữu của ông bà, ông N1 trình bày ông bà đứng tên hộ (dùm) là không đúng, không có cơ sở.

Theo ông Nhan Tấn H1 trình bày: ông khẳng định nhà và đất tọa lại tại số 95/5 Mậu Thân là sở hữu của ông mua và công chứng ngày 24/6/1996 và được cấp giấy chứng nhận ngày 15/12/1996. Đến năm 2003 ông kết hôn với bà Trần Tuyết T1 ông có chỉnh lý cùng sở hữu với bà T1 ngày 20/02/2006. Nay ông N1 khởi kiện đòi tài sản là không có cơ sở.

**** Theo đại diện của các bị đơn ông Trần V. A2 trình bày***:

Vụ việc đã được giải quyết bằng Bản án số 34/2011/DS-ST, ngày 25/4/2011 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; Bản án phúc thẩm số 177/2013/DSPT, ngày 15/10/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đến ngày 24/8/2018 vụ án bị hủy giám đốc thẩm theo Bản án số 255/2018/DS-GĐT, ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nay, các bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu trả tài sản là nhà và đất hai căn nhà tọa lạc tại số 95/5 và 95/7 Mậu Thân. Chứng cứ đã được Tòa án thu thập trong hồ sơ vụ án. Đối với bà Trần Tuyết T1 chết năm 2015 bị đơn không yêu cầu bổ sung người thừa kế của bà T1.

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

- Bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 (Nguyên đơn trong vụ kiện thụ lý số 458/2020/TLST-DS, ngày 11/12/2020) đại diện ủy quyền bà Nguyễn T. N. Y trình bày theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2020 trình bày:

Bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 95/7 Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 22 – 23, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 60/96 do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/12/1996 (Cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng ngày 25/6/2018). Bất động sản này là tài sản chung của vợ chồng Nguyễn Huỳnh Thuận A1 và ông Ngô Văn Đ3. Theo nội dung Quyết định số 343/2020/QĐST-HNGĐ, ngày 28/4/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, việc phân chia tài sản chung này thỏa thuận ông Đ3 thanh toán cho bà A1 đủ số tiền Năm tỷ đồng, ông Đ3 mới được quyền sở hữu và định đoạt tài sản là bất động sản này.

Vào ngày 26/11/2020, ông Đ3 có yêu cầu bà A1 đến Văn phòng công chứng NTĐ để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGĐ cho bà Nguyễn Ngọc H2 với giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng, cùng ngày tiếp tục ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng, nội dung sửa đổi là số tiền 12.000.000.000đồng, hợp đồng sửa đổi số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2020 của Văn phòng công chứng NTĐ. Tuy nhiên, hai hợp đồng trên được bà A1, ông Đ3 và bà H2 ký ngày 26/11/2020 nhưng ngày phát hành là ngày 01/12/2020. Bà A1 khẳng định ngày 01/12/2020 bà A1 không có mặt tại Văn phòng công chứng NTĐ, địa chỉ: 146G, đường Trần Văn Hoài, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ để ký 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên như lời công chứng viên. Việc phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ1 làm sai trình tự, thủ tục và chứng thực khống này là vi phạm pháp luật. Mặt khác, kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay bà H2 đã không thanh toán đủ số tiền theo giá chuyển nhượng đã ghi trên hợp đồng đã ký kết, bà H2 cũng đã tiến hành thủ tục cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ở và nhà ở nêu trên. Để bảo đảm quyền lợi bà A1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGĐ, ngày 01/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGĐ, ngày 01/12/2020 (được ký vào ngày 26/11/2020) của Văn phòng công chứng NTĐ nên bị vô hiệu.

- Ông Ngô Văn Đ3 có đại diện ông Lâm Quốc C trình bày theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/01/2021 và bản tự khai:

Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có số thụ lý: 458/2020/TLST-DS, ngày 11/12/2020 về việc: "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 và bị đơn là Văn phòng công chứng NTĐ được Tòa án nhân dân Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Đ3 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 95/7 đường Mậu Thân thuộc thửa đất số 22-23; tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 60/96 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/12/1996 (Cập

nhật và chỉnh lý chuyển nhượng ngày 25/6/2018). Bất động sản này là tài sản chung của ông Đ3 và bà A1 trong thời kỳ hôn nhân.

Ngày 26/11/2020, ông Đ3 và bà A1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Ngọc H2 tại Văn phòng công chứng NTĐ, số công chứng: 12419, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGĐ, ngày 01/12/2020, với giá là 2.600.000.000đồng. Cùng ngày, ông Đ3 cùng bà A1 và bà H2 tiếp tục ký thêm một hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số Công chứng: 12426, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGĐ được Văn phòng công chứng NTĐ công chứng với nội dung là sửa đổi giá chuyển nhượng từ 2.600.000.000đồng của hợp đồng chuyển nhượng trên thành 12.000.000.000đồng. Nhưng ông không hiểu vì sao ngày công chứng trên hợp đồng lại là ngày 01/12/2020.

Từ ngày ký 02 hợp đồng trên cho đến nay bà H2 chỉ mới thanh toán cho ông được số tiền 8.800.000.000đồng còn lại 3.200.000.000đồng bà H2 không chịu thanh toán. Khi ông liên lạc qua điện thoại yêu cầu bà H2 thanh toán số tiền còn nợ thì bà H2 nhiều lần tránh né, không nghe điện thoại của ông, đến khi gặp thì bà H2 chỉ hứa nhưng không thanh toán tiền còn nợ. Việc bà H2 không thanh toán đủ số tiền là 12 tỷ đồng khiến ông không thể hoàn tất nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cá nhân cho Nhà nước, bà H2 cũng không thể đi đăng ký biến động sang tên, và việc vi phạm thanh toán của bà H2 đã khiến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tiếp tục thực hiện được, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Nay, yêu cầu bà H2 phải thực hiện nghĩa vụ trả dứt điểm số tiền còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Bà Nguyễn Ngọc H2 có ông Ngô Hồng T3 đại diện trình bày theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/01/2021 và bản tự khai ngày 30/12/2020 yêu cầu Tòa án giải quyết và tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC/-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 tại Văn phòng công chứng NTĐ là vô hiệu.

2. Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại số 95/7, Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà H2.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC/-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/C-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 tại Văn phòng công chứng NTĐ là hai hợp đồng được ký kết giữa bà A1 và ông Đ3 với bà H2 để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại số 95/7 Mậu Thân theo "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số 5401130160, hồ sơ gốc số 60/69, do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/12/1996, chỉnh lý ngày 11/2/2009, ngày 07/6/2018, ngày 25/6/2018 và ngày 10/12/2020.

Hợp đồng đã được bà A1 và ông Đ3 cùng bà H2 cùng ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên tại Văn phòng công chứng NTĐ và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, bà H2 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã ký "Biên nhận với nội dung đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng vào ngày 04/12/2020".

Đồng thời, hai bên đã lập biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản vào ngày 04/12/2020 trong đó có ghi rõ hai bên đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ có liên quan trong hợp đồng mua bán nhà và đất ở tại thửa số 28, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại số 95/7 Mậu Thân và đồng ý bàn giao tài sản nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.

- Văn phòng công chứng NTĐ có ông Bùi Văn Đ2 đại diện trình bày tại bản tự khai ngày 18/01/2021:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Văn Đ3, bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 với bà Nguyễn Ngọc H2 số công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC/-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/C-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020. Tại thời điểm công chứng hai hợp đồng nêu trên các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích nội dung

của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Chính vì thế, Văn phòng công chứng không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 236/2022/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhan Hữu N1 khởi kiện tranh chấp yêu cầu đòi tài sản với bị đơn ông Nhan Hán K, bà Nguyễn Thị M và ông Nhan Tấn H1 như sau:

+ Buộc bị đơn ông Nhan Tấn H1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ trong tố tụng bà Trần Tuyết T1 (chết năm 2015) là ông Nhan Tấn H1 và bà Nhan Bích T2 giao trả tài sản là quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn với đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130159, do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 15/12/1995 mang tên Nhan Tấn H1; Chỉnh lý cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ287613, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00591.QSDĐ do UBND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/02/2006 mang tên Nhan Tấn H1, bà Trần Tuyết T1. Thửa số 27, tờ bản đồ số 13, diện tích đất 171,80 m^2; diện tích xây dựng: 134,4 m^2; diện tích sử dụng: 274,82 m^2. Tài sản tọa lạc tại số 95/5 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Nhan Hữu N1.

Ông Nhan Tấn H1; bà Nhan Bích T2; ông Nhan Hán K, bà Nguyễn Thị M và những người đang lưu cư – tạm trú (Thuê trọ) trên tài sản số 95/5 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày nhận được Quyết định thi hành án của Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Buộc bị đơn ông Nhan Hán K, bà Nguyễn Thị M bồi thường trả giá trị tài sản cho nguyên đơn ông Nhan Hữu N1 số tiền 11.802.608.000đồng (Mười một tỷ, tám trăm linh hai triệu sáu trăm linh tám nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối

với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự (năm 2015).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số *công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 của Văn phòng công chứng NTĐ"*.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn Đ3 yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất – thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số *công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 của Văn phòng công chứng NTĐ"* với bà Nguyễn Ngọc H2.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc H2 như sau: Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130160, Hồ sơ gốc số: 60/96 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/12/1996, chỉnh lý ngày 11/3/2009, ngày 07/6/2018, ngày 25/6/2018 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 13 (Thửa 22+23, tờ bản đồ số 02 cũ), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại số 95/7 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Ngọc H2.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai, đăng ký quyền sở hữu nhà ở (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều; Phòng quản lý đô thị quận Ninh Kiều… thuộc thẩm quyền) cho chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có kháng cáo, cụ thể như sau:

Ngày 09 tháng 11 năm 2022, Bà Nguyễn T. N. Y đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: kháng cáo toàn

bộ Bản án; đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 12419 và Hợp đồng bổ sung chuyển nhượng số 12426 ký ngày 01/12/2020 của Văn phòng công chứng NTĐ.

Ngày 11/11/2022, ông Lâm Quốc C đại diện ủy quyền của ông Ngô Văn Đ3: kháng cáo toàn bộ Bản án, yêu cầu buộc bà Nguyễn Ngọc H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12419 và Hợp đồng bổ sung chuyển nhượng số 12426 ký ngày 01/12/2020 của Văn phòng công chứng NTĐ, cụ thể là thanh toán số tiền 3,2 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán kể từ ngày ký kết hợp đồng.

Ngày 16/11/2022: ông Trần V. A2 đại diện ủy quyền cho các bị đơn ông Nhan Hán K, ông Nhan Tấn H1 và bà Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/11/2022: ông Trương Hoài P đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nhan Hữu N1 kháng cáo: yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

- ***Ý kiến của ông Trương Hoài P đại diện nguyên đơn trình bày***: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện để buộc các bị đơn trả lại tài sản là nhà ở và đất ở tọa lạc tại số 95/5 và 95/7 Mậu Thân. Theo đó, đề nghị tuyên vô hiệu tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất của các bên liên quan sau khi Bản án Giám đốc thẩm có hiệu lực, do đây là tài sản của ông Nhan Hữu N1.

Đại diện nguyên đơn cho rằng: căn cứ Bản án Giám đốc thẩm, xác định tài sản của ông N1 bởi từ năm 1995 - 1996 ông N1 đã nhận chuyển nhượng của ông X và bà L, đã trả tiền làm xác nhận và đây là cơ sở để buộc các bị đơn giao trả 2 căn nhà cho nguyên đơn. Ông N1 chứng minh đối với việc bỏ tiền ra mua nhà đất nhờ anh em đứng tên là có cơ sở để buộc giao trả lại tài sản là hoàn toàn có căn cứ.

Tuy nhiên, trong quá trình khiếu nại 2 bản án trước đây của nguyên đơn, trong thời gian đã có kháng nghị ông K và bà M đã lập các thủ tục chuyển nhượng tài sản nhà và đất tại số 95/7 Mậu Thân cho bà Nguyệt; sau đó bà Nguyệt chuyển nhượng cho ông Đ3 và bà A1 và tiếp theo ông Đ3, bà A1 chuyển nhượng cho bà H2; theo ông về thủ tục chung trong Kháng nghị lúc nào cũng có ghi nhận theo đó đề nghị các bên đương sự liên quan phải tạm ngưng thi hành án. Vì vậy, ông đại diện cho nguyên đơn đòi lại tài sản là cả 2 phần nhà đất như Bản án giám đốc thẩm công nhận và yêu cầu được nhận bằng hiện vật, không đồng ý nhận giá trị vì khả năng ông K, bà M không có điều kiện để thi hành án, khi đương sự bị ảnh hưởng quyền lợi sẽ theo đuổi việc

khiếu nại, do vậy ngoài việc yêu cầu hủy toàn bộ các giao dịch chuyển nhượng do vô hiệu ông cho rằng người đại diện theo ủy quyền của Bà H2 là người nhận chuyển nhượng phần nhà đất 95/7 Mậu Thân có thể đặt ra giải pháp thương lượng thỏa thuận với ông N1 để kết thúc tranh chấp.

- Ý kiến của bà Nguyễn T. N. Y đại diện bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 trình bày: Bà giữ yêu cầu kháng cáo của bà A1; yêu cầu tuyên vô hiệu đối với các Hợp đồng chuyển nhượng của ông Đ3 và bà A1 với bà H2; thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ3 chưa hoàn trả cho bà số tiền chia tài sản chung; bà cũng không ủy quyền cho ông Đ3 bàn giao tài sản, biên bản giao nhận không có chữ ký của bà A1.

- Ý kiến của Ông Lâm Quốc C đại diện ông Ngô Văn Đ3 trình bày: Trong các hợp đồng chuyển nhượng các bên không thỏa thuận giá nào khác, phía bà H2 thỏa thuận giá 12 tỷ đồng nhưng mới thanh toán có 8,8 tỷ đồng nên ông đại diện cho ông Đ3 yêu cầu xem xét buộc bà H2 phải trả lại phần còn lại là 3,2 tỷ đồng còn lại và yêu cầu tính lãi chậm trả trên số tiền này. Đối với 2 Biên nhận lập cùng ngày 04/12/2020, trong đó có biên nhận là do ông Tạ Minh Đức ký nhận chứ không phải ông Đ3 ký, cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ này. Đối với hồ sơ có Kết quả định giá của các Công ty thẩm định với trị giá hơn 14 tỷ đồng nên đây là căn cứ để xác định giá chuyển nhượng của ông Đ3 và bà H2 giá 12 tỷ đồng là phù hợp với thực tế. Do vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Đ3.

- Ý kiến của ông Ngô Hồng T3huỷ Theo đại diện của bà Nguyễn Ngọc H2 trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N1, ông Đ3 và bà A1. Ông N1 qua nhiều cấp xét xử đã được công nhận việc Đòi lại tài sản, yêu cầu của đại diện ông N1 để buộc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng tài sản là vượt quá yêu cầu khởi kiện, trong các biên bản lấy khai chỉ có yêu cầu đòi nhà và đất.

Bản án sơ thẩm căn cứ theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, trường hợp chuyển nhượng của những người tiếp theo sau như bà Nguyệt, ông Đ3 với bà Thuận An và bà H2 đều là người thứ 3 ngay tình nên được pháp luật bảo vệ, các giao dịch đã được xác lập, được chuyển tên và không có căn cứ để tuyên vô hiệu như yêu cầu của đại diện nguyên đơn yêu cầu.

Trong quá trình phát sinh tranh chấp, hiện nay bà H2 chưa nhận được Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại số 95/7 Mậu Thân, nên đề nghị Bản án tuyên rõ để bà H2 được thuận lợi trong nhận giấy khi bản án có hiệu lực và thực hiện các quyền theo quy định.

Đối với yêu cầu của đại diện nguyên đơn đặt vấn đề thương lượng thoả thuận ông không đồng ý vì như đã trình bày, bà H2 là người thứ ba ngay tình trong hàng loạt các giao dịch chuyển dịch tài sản được công nhận trước đó nên cần được bảo vệ.

**** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

- Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn, nhận thấy: Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt hợp lệ đến lần thứ 2 cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt không lý do, không có đơn xin xét xử vắng mặt xem như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

+ Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy: trên cơ sở đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, ngày 31/5/2018 vợ chồng bị đơn ông K, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 95/7 Mậu Thân cho bà Nguyệt, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều chỉnh lý sang tên bà Nguyệt ngày 07/6/2018. Ngày 21/6/2018, bà Nguyệt ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho ông Đ3 và bà A1, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều chỉnh lý sang tên ông Đ3, bà A1 ngày 25/6/2018. Ngày 01/12/2020, ông Đ3 và bà A1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên cho bà H2, quá trình kê khai đăng ký, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều đang chỉnh lý sang tên cho bà H2.

Xét thấy, việc chuyển nhượng diễn ra sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật và trước khi Tòa án nhân dân cấp cao ban hành quyết định giám đốc thẩm, tài sản không bị áp dụng biện pháp cấm sang bán chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng được xác định là hợp pháp, bên nhận chuyển nhượng đã chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do bị đơn ông K, bà M phải có nghĩa vụ giao trả tài sản nhưng tài sản hiện nay thuộc quyền sở hữu của người khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông K, bà M hoàn trả bằng giá trị tài sản là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông H1 phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền 118.819.000đồng là chưa đúng

theo quy định khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

+ Đối với nội dung kháng cáo của bà A1, nhận thấy: theo văn bản thỏa thuận được công chứng ngày 01/12/2020 tại Văn phòng công chứng NTĐ thể hiện, tài sản là nhà đất tọa lạc số 95/7 thuộc sở chung của ông Đ3, bà A1. Để đảm bảo việc chuyển nhượng tài sản cho bà H2, ông Đ3 và bà A1 thống nhất thỏa thuận, ông Đ3 giao cho bà A1 số tiền 5 tỷ đồng. Ngày 01/12/2020, ông Đ3 và bà A1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà H2, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng NTĐ. Đại diện Văn phòng công chứng xác định, thời điểm công chứng hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Như vậy, về nội dung lẫn hình thức, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ3, bà A1 với bà H2 đúng theo quy định của pháp luật, nên bà A1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu là chưa phù hợp. Trường hợp ông Đ3 chưa giao cho bà A1 số tiền 5 tỷ đồng thì bà A1 có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

+ Đối với nội dung kháng cáo của ông Đ3, nhận thấy: ngày 01/12/2020, ông Đ3 và bà A1 ký hợp đồng chuyển nhà đất tọa lạc số 95/7 Mậu Thân cho bà H2, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.600.000.000đồng; cùng ngày, hai bên tiếp tục ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng, nâng giá chuyển nhượng lên 12.000.000.000đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng NTĐ. Tại biên nhận và biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản được bà H2, ông Đ3 ký ngày 04/12/2020 thể hiện, ông Đ3 đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất từ bà H2, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ có liên quan trong hợp đồng mua bán nhà đất tại số 95/7 Mậu Thân, ông Đ3 đồng ý bàn giao tài sản cho bà H2. Như vậy, căn cứ vào nội dung biên nhận, biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản giữa bà H2 và ông Đ3, có cơ sở để xác định, bà H2 đã hoàn tất việc thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng tài sản cho ông Đ3. Do đó, ông Đ3 yêu cầu bà H2 tiếp tục thanh toán số tiền 3,2 tỷ đồng theo hợp đồng chuyển nhượng là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 236/2022/DS-ST ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều liên quan đến án phí, buộc bị đơn ông H1 phải chịu án phí sơ thẩm 200.000đồng; không chấp nhận kháng cáo của

nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A1, ông Đ3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông K, ông H1 và bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn ông Nhan Hán K khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là quyền sở hữu nhà và đất; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 có đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của Văn phòng công chứng NTĐ; Ông Ngô Văn Đ3 có yêu cầu bà Nguyễn Ngọc H2 tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thanh toán; Bà Nguyễn Ngọc H2 có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của ông Ngô Văn Đ3 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sở hữu tài sản đã nhận chuyển nhượng, đồng thời yêu cầu nhận lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Bị đơn, tài sản tranh chấp và hợp đồng được ký kết giao dịch tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án theo tranh chấp dân sự, xác định đây là tranh chấp giữa cá nhân với cá nhân, quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất*" theo quy định tại Khoản 3, Khoản 9, Khoản 11 và Khoản 14 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[2] *Xét về thủ tục tố tụng:*

Các Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã được triệu tập, tống đạt gồm ông K, ông H1, bà M và bà T2, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt, không có lý do nên cấp sơ thẩm và phúc thẩm tiến hành giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227; Điều 238; Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[3] *Về thủ tục hình thức kháng cáo:* Các đương sự kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí hoặc thuộc diện được miễn án phí do người cao tuổi nên hợp lệ về mặt hình thức.

Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật

lần lượt phân tích từng vấn đề liên quan:

[4] Các bị đơn gồm ông H1, ông K, bà M kháng cáo nhưng không đến theo triệu tập dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên xem như từ bỏ quyền kháng cáo, không đặt ra xem xét về việc kháng cáo và đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông H1, ông K, bà M do vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] *Xét yêu cầu đòi nhận tài sản của nguyên đơn đối với căn nhà toạ lạc tại số 95/7 Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.*

[5.1] Về nguồn gốc tài sản yêu cầu đòi của nguyên đơn là hai căn nhà và đất tọa lạc tại số 95/5 Mậu Thân và 95/7 Mậu Thân. Với căn cứ theo Quyết định của Bản án Giám đốc thẩm nhận định và các chứng cứ được đánh giá có cơ sở khẳng định hai tài sản là hai căn nhà này được ông Nhan Hữu N1 chuyển nhượng từ ông Phan Văn X và bà Phan Vi L. Yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn là có căn cứ nên buộc các bị đơn trả lại. Nhà số 95/5 Mậu Thân ông H1 đang quản lý nên việc tuyên buộc giao trả nhà và đất như án sơ thẩm nhận định là có căn cứ đúng pháp luật, bản án được giữ nguyên về phần tuyên này.

[5.2] Đối với căn nhà toạ lạc tại số 95/7 Mậu Thân: Người đại diện cho nguyên đơn cho rằng, giao dịch chuyển nhượng của bị đơn ông K và bà M với bà Nguyệt là sau 2 tháng có Quyết định kháng nghị số 75/2018/KN-DS ngày 22/3/2018 của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Lập luận của người đại diện nguyên đơn về việc buộc phải tạm ngưng các giao dịch liên quan đến tài sản nhà và đất kể từ khi có Kháng nghị số 75 ngày 22/3/2018 và sau đó là Bản án giám đốc thẩm số 255 ngày 24/8/2018 như một thủ tục đương nhiên.

Vấn đề này cần phân tích theo diễn biến của quá trình chuyển dịch tài sản này của các đương sự để đánh giá.

[5.3] Để rà soát lại trình tự thủ tục cấp giấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thu thập tài liệu bằng Công văn số 31/2020 ngày 03/01/2020 gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ninh Kiều hỏi về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: đề nghị cung cấp thông tin và trình tự thủ tục cấp giấy. Và tại Công văn số 29/CNVPĐKĐĐ ngày 31/01/2020 đã trả lời và xác định: sau khi đã rà soát hồ sơ địa chính đang lưu trữ căn cứ xác định giấy chứng nhận cấp và chỉnh lý của ông K và bà M là đủ điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận.

Việc giải quyết tranh chấp phát sinh cần thiết phải đối chiếu phân tích đánh giá quá trình chuyển dịch tài sản đối với căn nhà và đất tọa lạc tại số 95/7 Mậu Thân là một chuỗi các giao dịch tiếp theo. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Nguyễn Thị M khi đứng tên sở hữu đã ký hợp đồng chuyển nhượng theo Hợp đồng số công chứng 1765, quyển số 01/2018/TPCC-SCC/HĐGD, ngày 31/5/2018 của Văn phòng Công chứng Lê Cẩm Lành chuyển nhượng tài sản cho bà Nguyễn Thị Nguyệt. Án sơ thẩm nhận định tại thời điểm ký chuyển nhượng này Bản án phúc thẩm số 177/2013/DSPT của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có hiệu lực nên ông K, bà M chuyển nhượng cho bà Nguyệt là ngay tình, hợp pháp, việc chuyển nhượng này các bên giao dịch có công chứng, chứng thực, tài sản đã được chuyển giao, bà Nguyệt đã hoàn thành nghĩa vụ với ông K, bà M.

[5.4] Ngoài ra, để làm rõ thủ tục thi hành án, Tòa án cấp sơ thẩm có Công văn số 458/2020 ngày 13/5/2020 gửi Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều thu thập thêm chứng cứ về việc thi hành án theo Bản án phúc thẩm số 177/2013 và yêu cầu cung cấp trích lục hồ sơ thi hành án đối với Bản án phúc thẩm như Quyết định thi hành án, Quyết định kê biên hay giao tài sản nhưng không nhận được phúc đáp. Tuy nhiên, diễn biến cho thấy sau Bản án phúc thẩm sau khi có hiệu lực, các bên vẫn giữ ổn định việc quản lý nhà đất vì thời điểm giải quyết nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản và phía ông K, bà M, ông H1 cũng không yêu cầu thi hành án mà chỉ thực hiện kê khai chỉnh lý như hồ sơ phúc đáp của Văn phòng đăng ký đất đai đã thông tin (Bút lục 315 -316)

[5.4] Đồng thời, cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm số 255/2017/QĐ-GĐT ngày 24/8/2018 của TAND cấp cao, ông K cũng không có bất cứ động thái hay yêu cầu gì đề nghị cấm chuyển dịch liên quan đến tài sản nhà đất mà ông đang tranh chấp. Chính vì vậy, ngay cả khi có Kháng nghị hay Bản án Giám đốc thẩm thì không có việc yêu cầu ngưng thi hành án vì hồ sơ này không có việc yêu cầu thi hành án và không có bất cứ sự ngăn chặn hay yêu cầu tạm ngưng các giao dịch liên quan đến tài sản các bên tranh chấp nên vì vậy, tiếp theo sau là hàng loạt các chuyển dịch liên quan đến tài sản này mà nay đại diện nguyên đơn đặt ra yêu cầu huỷ tất cả các giao dịch liên quan sau khi Bản án Giám đốc thẩm có hiệu lực là một việc hết sức khó khăn vì những người thực hiện việc chuyển dịch tài sản tiếp theo như ông Đ3, bà A1

và bà H2 điều thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định của Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 .

[5.5] Các diễn biến giao dịch cho thấy tài sản nhà đất số 95/7 Mậu Thân đã được chuyển nhượng sang tên đổi chủ qua nhiều người và các giao dịch này không bị ngăn chặn bởi bất cứ yêu cầu của đương sự hay của cơ quan thi hành án hay buộc tạm ngưng thi hành án nào của cơ quan có thẩm quyền.

[5.6] Và quá trình giao dịch của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyệt, ông Đ3, bà A1 đã làm đầy đủ các thủ tục đăng ký kê khai theo quy định về pháp luật đất đai; chưa có bất cứ Quyết định ngăn chặn để ngừng lại các giao dịch liên quan đến tài sản tranh chấp.

[5.7] Như vậy cho thấy, hiệu lực của giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất và thời điểm có hiệu lực là kể từ thời điểm được giao kết, được công chứng chứng thực và đồng thời đã đăng ký theo quy định của Luật đất đai và được cấp chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy, việc chuyển nhượng diễn ra sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật và trước khi Tòa án nhân dân cấp cao ban hành quyết định giám đốc thẩm, tài sản không bị áp dụng biện pháp cấm sang bán chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng được xác định là hợp pháp, bên nhận chuyển nhượng đã chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do bị đơn ông K, bà M phải có nghĩa vụ giao trả tài sản nhưng tài sản hiện nay thuộc quyền sở hữu của người khác. Do đó, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông K, bà M hoàn trả bằng giá trị tài sản là có cơ sở và thống nhất với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[5.8] Chính vì vậy, yêu cầu của đại diện nguyên đơn cho rằng mặc định kể từ khi có Quyết định kháng nghị là ngưng tất cả các giao dịch sau đó mà không kèm theo được bất cứ đơn ngăn chặn nào là chưa thuyết phục. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu huỷ các giao dịch chuyển nhượng tài sản như đại diện nguyên đơn kháng cáo. Do đó kháng cáo của nguyên đơn đề nghị nhận hiện vật bao gồm căn nhà 95/7 Mậu Thân và yêu cầu vô hiệu các Hợp đồng chuyển tài sản sau đó là không có cơ sở chấp nhận, giữ y về phần xử lý buộc các bị đơn ông K và bà M trả giá trị như án sơ thẩm đã tính áp dụng theo 2 chứng thư là có căn cứ chấp nhận nên không thể

giao trả hiện vật, đề nghị buộc bị đơn trả bằng giá trị trung bình theo hai chứng thư thẩm định giá xét giá trị hai Chứng thư thẩm định giá trung bình của Công ty TNHH thẩm định giá và đào tạo Song Pha; Chứng thư của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam là phù hợp với quy định. Theo đó, buộc bị đơn ông K, bà M phải có trách nhiệm trả giá trị tài sản đã thiệt hại tại thời điểm xét xử cho nguyên đơn số tiền là 11.802.608.000đồng như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

Các bên không đặt kháng cáo về giá mà chỉ yêu cầu nhận nhà và như đã phân tích trên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này là không có cơ sở để chấp nhận nên giữ y như án sơ thẩm đã tuyên.

[6] *Tại phiên tòa phúc thẩm*, đại diện nguyên đơn có đặt vấn đề thương lượng để kết thúc tranh chấp về phương thức giải quyết nhận nhà đất 95/7 Mậu Thân với bà H2 nhưng đại diện bà H2 không đồng ý nên cấp phúc thẩm không ghi nhận được sự thoả thuận nào khác mà giữ y như án sơ thẩm đã tuyên.

[7] *Đối với thời gian cho lưu cư:* Cấp sơ thẩm ghi nhận cho đương sự được lưu cư 03 (ba) tháng kể từ ngày nhận Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền ban hành tại thời điểm thi hành án là phù hợp nên không đặt ra xem xét lại.

[8] *Đối với giá trị khác* như chi phí sửa chữa, bảo quản tài sản nhà và đất số 95/5 Mậu Thân, bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét nguyên đơn bồi thường.Theo chứng cứ và thời gian thể hiện bị đơn đã khai thác tài sản nhà số 95/5 Mậu Thân cho sinh viên thuê trọ lấy thu nhập hàng tháng, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả phần thu nhập này. Nên xem như thiệt hại về công bảo quản tài sản, di tu, sửa chữa công trình nhà số 95/5 đường Mậu Thân, của bị đơn nếu có thì số tiền thụ hưởng từ cho thuê trọ hàng tháng từ lúc nhận đứng tên hộ đến nay đã bù đắp nên việc này tuyên này của án sơ thẩm là hoàn toàn có căn cứ.

[9] *Ngoài ra, đối với yêu cầu của đại diện nguyên đơn tại phiên toà bổ sung tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng như án sơ thẩm nhận định* yêu cầu này của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu căn cứ theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm nhận định là phù hợp với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và quan điểm của đại diện bà H2 phân tích nêu ra là có căn cứ và phù hợp.

[10] *Xét kháng cáo của bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1: yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu:*

[10.1] Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Đ3, bà A1 với bà H2 ký kết và được công chứng tại Văn phòng công chứng NTĐ, được các bên trình bày và xác định thực hiện công khai các giấy tờ đầy đủ, đúng pháp luật, các bên tại thời điểm ký kết đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực hợp pháp về hình thức đã thỏa mãn với quy định Luật công chứng tại thời điểm công chứng; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 167; Điều 179 Luật đất đai năm 2013.

[10.2] Xét về nội dung hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hai bên ký kết, công chứng tại Văn phòng công chứng NTĐ, ngày 01/12/2020, nội dung các bên thỏa thuận đã thể hiện đầy đủ tên, địa chỉ; quyền và nghĩa vụ; loại đất, tài sản gắn với đất; giá chuyển nhượng. Các nội dung thỏa thuận thông dụng phù hợp với Điều 500; Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015 như án sơ thẩm nhận định là có cơ sở.

Từ phân tích nêu trên, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như nêu trên là hợp pháp, không thuộc trường hợp nào tại các Điều 122 đến Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015. Nên yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của bà A1 chưa chứng minh được theo quy định tại các Điều 6; Điều 91; Điều 93; Điều 94; Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Trường hợp ông Đ3 chưa giao cho bà A1 số tiền 5 tỷ đồng thì bà A1 có quyền khởi kiện thành vụ án khác. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà A1 là không có cơ sở chấp nhận;

[10.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bà A1 đặt ra vấn đề đến Văn phòng Công chứng ngày 26/11/2020 nhưng ngày phát hành công chứng của Hợp đồng lại ghi là ngày 01/12/2020. Theo trả lời của đại diện Văn phòng công chứng NTĐ xác định thời điểm công chứng hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng được phát hành của Văn phòng công chứng xác nhận có ngày vào sổ có chữ ký của các bên, các bên có đọc lại hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung và mộc dấu được công chứng nên đó là chứng cứ để xem xét đánh giá đó là văn bản công chứng hợp lệ. Chính bà

A1 thừa nhận có chữ ký và chữ viết trong hợp đồng, ông Đ3 cũng không phủ nhận việc cùng bà A1 cùng ký chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà H2 và nội dung đúng như thoả thuận của các bên yêu cầu, lý do này bà A1 đặt ra để yêu cầu vô hiệu các giao dịch do sai sót về thời gian là không có căn cứ chấp nhận.

[10.4] Như vậy, về nội dung lẫn hình thức, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ3, bà A1 với bà H2 đúng theo quy định của pháp luật, nên bà A1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu là chưa phù hợp. Trường hợp ông Đ3 chưa giao cho bà A1 số tiền 5 tỷ đồng thì bà A1 có quyền khởi kiện thành vụ án khác, không thể vì lý do này mà tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết, thực hiện xong nghĩa vụ với nhau.

[11] *Xét yêu cầu kháng cáo tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của ông Ngô Văn Đ3:*

[11.1] Thấy rằng:*"Biên nhận, ngày 04/12/2020"* đã ghi nhận với nội dung người nhận tiền ông Đ3 đã nhận đầy đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà và đất từ bà H2; Đối với*"Biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản, ngày 04/12/2020*" đã thể hiện bên giao tài sản ông Đ3, bên nhận tài sản bà H2, biên bản này đã được đối chiếu tại phiên tòa sơ thẩm các bên xác nhận chữ ký, nội dung giao tài sản và bà H2 đã nhận quản lý tài sản.

[11.2] Đối với việc kháng cáo của ông Đ3 đòi trả tiền theo Phụ lục Hợp đồng mà các bên ký bổ sung thì thấy rằng: Theo Giấy xác nhận của ông Tạ Minh Đức nội dung thể hiện ông là người giới thiệu để ông Đ3 và bà A1 chuyển nhượng tài sản cho bà H2, giá thực của hợp đồng là giá 8,8 tỷ đồng, ông là người giao tiền cho ông Đ3 và bà A1 để trả tiền vay Ngân hàng giải chấp tài sản và số còn dư lại ông chuyển trả cho ông Đ3 các phiếu chuyển tiền kèm theo hồ sơ để chứng minh. Số tiền ký phụ lục Hợp đồng tăng giá chuyển nhượng thành 12 tỷ đồng là nhằm mục đích để người mua vay Ngân hàng từ tài sản này. Trình bày của ông Đức phù hợp với trình bày của bà H2 và các chứng cứ chuyển tiền kèm theo cho thấy việc thanh toán đầy đủ tiền giữa các bên có ông Đức là người trực tiếp đàm phán, chứng kiến, cùng với ông Đ3 xác nhận rằng bà H2 đã thanh toán đầy đủ tiền và lập biên bản bàn giao tài sản cho bà H2, 2 bên đã hoàn thành quyền và nghĩa vụ với nhau là có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Đ3.

Như vậy, căn cứ vào nội dung biên nhận, biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản giữa bà H2 và ông Đ3, có cơ sở để xác định, bà H2 đã hoàn tất việc thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng tài sản cho ông Đ3. Do đó, ông Đ3 yêu cầu bà H2 tiếp tục thanh toán số tiền 3,2 tỷ đồng theo hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu trả thêm tiền lãi do chậm thanh toán là chưa có căn cứ nên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của ông Đ3 là không có cơ sở chấp nhận;

[12] Từ những căn cứ nêu trên, đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất của bà H2 nên hiệu lực của hợp đồng đã được thực hiện đầy đủ, nghĩa vụ chứng minh bà H2 đã thực hiện đúng theo quy định. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H2 là có căn cứ.

Ngoài ra, thấy rằng: tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện cho bà H2 xác định hiện nay bà H2 chưa nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại số 95/7 Mậu Thân do thời điểm tranh chấp đã chưa giao trả nên đề nghị Bản án tuyên rõ để bà H2 được nhận lại Bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 95/7 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ khi bản án có hiệu lực và thực hiện các quyền theo quy định. Yêu cầu này là phù hợp nên cần thiết điều chỉnh tuyên rõ trong quyết định để các bên thuận lợi trong quá trình thi hành án.

[13] Từ những phân tích trên cho thấy không có căn cứ để chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với quan điểm với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Nguyên đơn khởi kiện Đòi lại tài sản nhưng cấp sơ thẩm tính án phí giá ngạch để buộc ông H1 phải chịu là chưa đúng nên cần thiết điều chỉnh sửa lại phần tuyên buộc án phí không giá ngạch đối với ông H1. Căn cứ là do vụ án thụ lý thời điểm năm 2011 đến năm 2018 có Bản án Giám đốc thẩm vì vậy ông H1 áp dụng tính án phí theo Pháp lệnh về lệ phí án phí được hướng dẫn theo Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Còn các phần án phí khác giữ y.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu không được chấp nhận các đương sự kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 296; Khoản 1, khoản 2 Điều 308; Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Pháp lệnh về án phí, lệ phí;

Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nhan Tấn H1, ông Nhan Hán K và bà Nguyễn Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nhan Hán K, bà Ngô Văn Đ3, bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1: Giữ Y nội dung tuyên của bản án sơ thẩm.

Sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm đối với ông H1.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhan Hữu N1 khởi kiện tranh chấp yêu cầu đòi tài sản với bị đơn ông Nhan Hán K, bà Nguyễn Thị M và ông Nhan Tấn H1 như sau:

Buộc bị đơn ông Nhan Tấn H1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ trong tố tụng bà Trần Tuyết T1 (Chết năm 2015) là ông Nhan Tấn H1 và bà Nhan Bích T2 giao trả tài sản là quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn với đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130159, do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 15/12/1995 mang tên Nhan Tấn H1; Chỉnh lý cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ287613, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00591.QSDĐ do UBND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp ngày 20/02/2006 mang tên Nhan Tấn H1, bà Trần Tuyết T1. Thửa số 27, tờ bản đồ số 13, diện tích đất 171,80 m^2; diện tích xây dựng: 134,4 m^2; diện tích sử dụng: 274,82 m^2. Tài sản tọa lạc tại số 95/5 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Nhan Hữu N1.

Ông Nhan Tấn H1; bà Nhan Bích T2; ông Nhan Hán K, bà Nguyễn Thị M và những người đang lưu cư – tạm trú (Thuê trọ) trên tài sản số 95/5 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ được quyền lưu cư trong

thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày nhận được Quyết định thi hành án của Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Buộc bị đơn ông Nhan Hán K, bà Nguyễn Thị M bồi thường trả giá trị tài sản cho nguyên đơn ông Nhan Hữu N1 số tiền 11.802.608.000 đồng (Mười một tỷ, tám trăm linh hai triệu sáu trăm linh tám nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số *công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 của Văn phòng công chứng NTĐ"*.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn Đ3 yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số *công chứng 12419, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 12426, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 của Văn phòng công chứng NTĐ"* với bà Nguyễn Ngọc H2.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc H2 như sau:

Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130160, Hồ sơ gốc số: 60/96 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/12/1996, chỉnh lý ngày 11/3/2009, ngày 07/6/2018, ngày 25/6/2018 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 13 (Thửa 22+23, tờ bản đồ số 02 cũ), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại số 95/7 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Ngọc H2.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai, đăng ký quyền sở hữu nhà ở (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều; Phòng quản lý đô thị

quận Ninh Kiều… thuộc thẩm quyền) cho chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Ngọc H2 được nhận lại Bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130160, Hồ sơ gốc số: 60/96 do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/12/1996, chỉnh lý ngày 11/3/2009, ngày 07/6/2018, ngày 25/6/2018; thửa đất số 28, tờ bản đồ số 13 (Thửa 22+23, tờ bản đồ số 02 cũ), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại số 95/7 đường Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Ngọc H2.

6. Về chi phí tố tụng*:*

Buộc ông Nhan Tấn H1 trả lại số tiền 20.721.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm hai mươi một nghìn đồng) cho ông Nhan Hữu N1;

Buộc ông Nhan Hán K, bà Nguyễn Thị M trả lại số tiền 20.721.000đồng (Hai mươi triệu bảy trăm hai mươi một nghìn đồng) cho ông Nhan Hữu N1.

Buộc ông Ngô Văn Đ3 trả lại số tiền 26.000.000đồng (Hai mươi sáu triệu đồng) cho bà Nguyễn Ngọc H2.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Sửa án phí đối với ông Nhan Tấn H1: Ông Nhan Tấn H1 phải chịu 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Giữ y các phần án phí dân sự sơ thẩm đã tuyên:

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 59.901.000đồng (Năm mươi chín triệu chín trăm linh một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

Bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai 003402, ngày 11/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Ông Ngô Văn Đ3 phải chịu 96.000.000đồng (Chín mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, chuyển tiền tạm ứng án phí ông Đ3 đã nộp theo biên lai thu số 003636, ngày 27/01/2021 số tiền 60.000.000đồng (Sáu mươi triệu đồng), ông Đ3 còn phải nộp tiếp số tiền 36.000.000đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự còn lại;

Bà Nguyễn Ngọc H2 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003727, ngày 04/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Nguyên đơn ông Nhan Hữu N1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: Nhận lại tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 003633, ngày 19/11/2009 số tiền 17.600.000đồng (Mười bảy triệu sáu trăm nghìn đồng); Nhận lại tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002658, ngày 09/5/2011, số tiền 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nhan Hữu N1, ông Nhan Hán K được miễn nộp án phí do người cao tuổi.

Bà Nguyễn Thị M được miễn nộp án phí do người cao tuổi và được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0000336, ngày 18/11/2022 do tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

Ông Nhan Tấn H1 được miễn nộp án phí do người cao tuổi và được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0000335, ngày 18/11/2022 do tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

Bà Nguyễn Huỳnh Thuận A1 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí (do Nguyễn T. N. Y) nộp theo biên lai 0000319, ngày 15/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí;

Ông Ngô Văn Đ3 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí do (ông Lâm Quốc C nộp) theo biên lai 0000318, ngày 15/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 20/4/2023).

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 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 và 9 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:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q Ninh Kiều;
- Chi Cục THADSQ Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh T