

**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: 131/2017/DSPT
Ngày 12 - 9 - 2017
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà

**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: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Võ Phương Nhi

Ông Phạm Lâm Đồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2016/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2017/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Kim E; cư trú tại tổ 3, khu vực T, phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết Chung; cư trú tại số 291B/9 đường C, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Văn phòng luật sư Tây Đô thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn H; cư trú tại tổ 5, khu vực T, phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Công N; cư trú tại số 115 đường M, phường H, quận K, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Hà Quốc Hữu. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Thanh T; cư trú tại tổ 3, khu vực T, phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Lương Tấn Q; cư trú tại số 84, tổ 1, khu vực N, phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo:

1. Bà Lê Kim E là nguyên đơn.

2. Ông Nguyễn Thanh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày:

Khoảng năm 1990, bà Lê Kim E và chồng là Nguyễn Thanh T đã cất căn nhà cấp 4 có chiều ngang 3,3 mét, dài 12 mét tại chợ Ngã Tư, khu vực T, phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ. Nhà đất đến nay chưa hợp thức hóa được do phần đất này thuộc quyền quản lý của nhà nước.

Ngày 04/8/2014 (âm lịch), ông Nguyễn Thanh T (chồng bà E) có lập hợp đồng bằng giấy tay cho thuê nhà ở đối với căn nhà trên với ông Phạm Văn H. Giá cho thuê là 600.000 đồng/tháng. Hợp đồng có giá trị một năm, kể từ ngày 04/8/2014 (âm lịch) đến ngày 04/8/2015 (âm lịch). Đến ngày 05/10/2015, ông H rủ ông T nhậu say và thiết lập giấy bán căn nhà nói trên cho ông H với giá 75.000.000 đồng. Thời điểm này, bà E đã đi sang Hàn Quốc chăm sóc con gái nên không biết và không đồng ý sự việc mua bán nhà nói trên.

Nay, bà E khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đề ngày 05/10/2015 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Phạm Văn H; buộc ông H trả lại căn nhà cho vợ chồng bà. Bà E đồng ý trả lại cho ông H số tiền 75.000.000 đồng.

Trong bản tự khai và tại phiên tòa, phía bị đơn trình bày:

Ngày 28/8/2014, ông H có thuê nhà của ông Nguyễn Thanh T để buôn bán với giá thuê là 600.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là một năm. Gần hết thời hạn thuê, ông T có đề nghị bán luôn căn nhà này với giá 75.000.000 đồng. Lúc bấy giờ, ông H có hỏi ông T về việc mua bán có sự đồng ý của bà E (vợ ông T) chưa. Ông T cho biết là có sự đồng ý của bà E rồi. Ngày 05/10/2015, hai bên làm giấy sang nhượng căn nhà và có hai người làm chứng là ông Lương Tấn Q và ông Tăng Văn H cùng ký tên.

Ngày 15/10/2015, do cần tiền nên ông H đã bán lại căn nhà này cho ông Lương Tấn Q với giá 120.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán có ông H và ông Đ làm chứng ký tên. Hiện tại, căn nhà đang tranh chấp do ông Q đang quản lý và sử dụng. Từ sự việc nêu trên, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T trình bày: Ông T thống nhất toàn bộ lời trình bày của vợ ông là bà Lê Kim E. Việc ông ký hợp đồng bán nhà cho ông H vào ngày 05/10/2015 là trong tình trạng say rượu. Do vậy, ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà với ông H, buộc ông H trả lại nhà cho vợ chồng ông và vợ chồng ông sẽ trả lại cho ông H số tiền 75.000.000 đồng.

Trong bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Tấn Q trình bày:

Ông Q đã mua căn nhà nêu trên từ ông H với giá là 120.000.000 đồng. Ông Q đã giao đủ số tiền này cho ông H và đang quản lý, sử dụng căn nhà. Do vậy, ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được ổn định trên căn nhà. Trong trường hợp bà E và ông T đồng ý trả số tiền 180.000.000 đồng thì ông H sẽ giao lại nhà cho vợ chồng nguyên đơn.

Trong văn bản gửi đến Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường Đ trình bày:

Việc các đương sự thỏa thuận mua bán tài sản trên đất phát sinh tranh chấp về tài sản trên đất. Riêng phần đất có nhà nêu trên tương ứng thửa số 269, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận số CT00293 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 01/8/2013. Như vậy, phần đất là thuộc quyền sử dụng của Ủy ban nhân dân phường Đ, thuộc đất công. Các bên không có quyền chuyển nhượng đất. Việc các bên thỏa thuận mua bán tài sản trên đất là quyền dân sự của các bên. Đối với phần đất này, khi có quy hoạch để sử dụng đất thì tất cả các hộ có tài sản trên đất phải tự tháo dỡ, giải tỏa để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân phường Đ mà không có đền bù.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2016/DSST ngày 29 tháng 09 năm 2016, Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Kim E kiện tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản là nhà ở với bị đơn là ông Phạm Văn H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn H như sau: công nhận tờ (giấy sang nhà) ngày 05/10/2015 giữa ông Nguyễn Thanh T với ông Phạm Văn H, khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh T kiện yêu cầu hủy tờ (giấy sang nhà) ngày 05/10/2015 giữa ông Nguyễn Thanh T với ông Phạm Văn H.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Lương Tấn Q với ông Phạm Văn H như sau: Công nhận tờ (giấy sang nhà) ngày 15/10/2015 giữa ông Lương Tấn Q với ông Phạm Văn H, khi án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí thẩm định: Nguyên đơn chịu 1.650.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên không xem xét giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là ông Phạm Văn H phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (có xét giảm theo đơn xin miễn giảm án phí). Nguyên đơn là bà Lê Kim E phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển tiền tạm ứng án phí của bà E đã nộp 1.875.000 đồng theo biên lai thu số 00644 ngày 25/02/2016 thành án phí, bà E còn phải nộp số tiền là 1.875.000 đồng tại Chi cục thi hành án quận B khi án có hiệu lực pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai số 006547 thành án phí, ông T còn nộp số tiền 1.875.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự quận B khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Phạm Văn H được nhận lại số tiền 973.000 đồng tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 006732 ngày 12/8/2016 tại Chi cục thi hành án quận B khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Lương Tấn Q được nhận lại 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 006590 ngày 30/5/2016 tại Chi cục thi hành án quận B khi án có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 07/10/2016, nguyên đơn cho rằng, căn nhà đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của vợ chồng nguyên đơn và là tài sản tạo ra nguồn thu nhập chủ yếu cho gia đình. Việc sang bán nhà ghi không đúng kích thước căn nhà, ghi sai nội dung chủ yếu, đối tượng giao dịch không được công chứng, thiếu chủ thể có quyền của bên bán. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố các giấy tờ sang nhà ngày 05/10/2015 ký giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Phạm Văn H; giấy sang nhà ngày 15/10/2015 giữa ông Phạm Văn H và ông Lương Tấn Q là vô hiệu. Các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần án phí, chi phí.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 07/10/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T cũng nêu các lý do kháng cáo giống như nguyên đơn là bà Lê Kim E. Ông T cũng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố các giấy sang nhà ngày 05/10/2015 và ngày 15/10/2015 nêu trên là vô hiệu, đồng thời xem xét lại phần án phí.

Tại Kháng nghị phúc thẩm số 03/2016/KNPT-DS ngày 12/10/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cho rằng: Thứ nhất, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng mua bán tài sản là chưa chính xác. Thứ hai, các giao dịch mua bán nhà giữa ông T và ông H, ông H và ông Q là vô hiệu. Thứ ba, Tòa án nhân dân quận B chưa xác minh rõ khi giao dịch mua bán, ông T có say rượu hay không và sự chênh lệch giá giữa các giao dịch là

chưa làm sáng tỏ sự thật vụ án. Do vậy, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa các bên là vô hiệu do vi phạm về chủ thể ký kết và hình thức hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, các bên chỉ mua bán tài sản trên đất vì quyền sử dụng đất là của Ủy ban nhân dân phường Đ. Việc mua bán, bà Lê Kim E buộc phải biết và có sử dụng tiền từ việc mua bán nhà nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận vì Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, hợp đồng vô hiệu về hình thức. Các bên có lỗi ngang nhau trong việc xác lập thực hiện hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, chủ thể ký kết hợp đồng không đảm bảo, đối tượng tài sản không được phép mua bán. Từ các phân tích đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa án sơ thẩm mà không cần thiết phải hủy bản án như kháng nghị ban đầu. Về thủ tục tố tụng, Tòa án, đương sự đã chấp hành đúng các quy định về trình tự giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên có thiết lập các hợp đồng dân sự bằng giấy tay vào các ngày 05/10/2015 và ngày 15/10/2015. Đối tượng giao dịch là căn nhà (trệt + gác gỗ, diện tích thực tế đã thẩm định là 56,87 m²). Do vậy, Tòa án nhân dân quận B xác định tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản là chưa chính xác, cần xác định lại tranh chấp hợp đồng mua bán nhà như quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát.

[2] Theo Giấy khai đăng ký kết hôn (Bút lục 10) và tờ tường trình ngày 25/10/2015 của vợ chồng bà Lê Kim E (Bút lục 11,12) được xác nhận của chính quyền địa phương cho thấy, vợ chồng bà E và ông T kết hôn vào năm 1980, cất nhà vào năm 1987. Căn cứ vào Điều 15 của Luật hôn nhân và gia đình năm 1959 thì căn nhà trên là tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn. Ngày 05/10/2015, ông T tự ý bán căn nhà cho ông Phạm Văn H mà không có sự đồng ý của bà E là vi phạm khoản 2 Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 vì điều luật này quy định việc định đoạt đối với tài sản chung là bất động sản phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng. Do nhà ở trong trường hợp này không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không được phép mua bán mà chỉ được phép cho thuê theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 118, điểm d khoản 2 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014.

[3] Giao dịch mua bán nhà giữa các bên đã thực hiện trên thực tế. Bên bán đã nhận tiền, bên mua đã giao nhà. Vụ án này có những tình tiết giống với Án lệ số 04/2006/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016. Tuy nhiên, khi ông T ký bán nhà cho ông H thì bà E

(vợ ông T) đang ở nước ngoài. Việc bà E ở nước ngoài được chứng minh tại thẻ lên máy bay, hộ chiếu do bà E cung cấp (Bút lục số 17,18). Tại tài liệu này thể hiện, bà E bay về Việt Nam ngày 01/11/2015 và bà đã lập tức phản đối việc mua bán nhà bằng cách khiếu nại đến chính quyền địa phương và đã được Ủy ban nhân dân phường Đ hòa giải vào ngày 10/11/2015 (Bút lục 09). Như vậy, việc bà E phản đối việc mua bán thể hiện là ngay sau khi biết được việc ông T bán nhà cho ông H. Phía ông H cũng không có chứng cứ gì chứng minh việc bà E biết và đồng ý việc mua bán cũng như sử dụng tiền mua bán nhà. Mặt khác, khi ký kết giao dịch mua bán nhà, bên bán trong trường hợp này không có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Do vậy, vụ án không đủ điều kiện để áp dụng Án lệ số 04/2006/AL nói trên.

[4] Với các căn cứ pháp luật đã được phân tích ở mục [2] cho thấy, tài sản mà các bên giao dịch không được quyền mua bán, chủ thể ký kết hợp đồng không bảo đảm đúng quy định của Luật hôn nhân và gia đình nên giao dịch mua bán nhà giữa ông T và ông H là vô hiệu. Trong giao dịch dân sự với ông H thì ông Q được xem là bên thứ ba ngay tình nhưng đối tượng giao dịch là căn nhà không có giấy chứng nhận sở hữu nên cũng không được mua bán theo điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014. Do vậy, hợp đồng mua bán nhà giữa ông H và ông Q cũng vô hiệu. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là hợp đồng không phát sinh hiệu lực kể từ khi giao kết và các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận (Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005). Đối với hợp đồng thuê lại nhà giữa ông H và ông Q, do các bên không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Như vậy, ông H và ông Q phải có nghĩa vụ giao lại căn nhà cho ông T và bà E. Hiện trạng căn nhà được xác định theo kết quả định giá tài sản. Ông T và bà E có nghĩa vụ giao lại cho ông H số tiền 75.000.000 đồng. Ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông Q số tiền 120.000.000 đồng. Việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu này không tính trượt giá và lỗi theo qui định tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình vì đối tượng hợp đồng thuộc trường hợp cấm mua bán và vi phạm về chủ thể tham gia hợp đồng.

[5] Tòa án nhân dân quận B khi xét xử vụ án có sai sót về xác định quan hệ tranh chấp nhưng khi áp dụng pháp luật đã có vận dụng các quy định của Luật nhà ở năm 2014. Mặt khác, quan điểm xét xử chưa chính xác nhưng không vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Các yêu cầu về làm rõ chênh lệch giá, tình trạng năng lực hành vi của đương sự là không cần thiết vì các nhận định pháp luật nêu trên. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nhằm đảm bảo nguyên tắc xét xử công bằng và nhanh chóng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, kháng cáo của nguyên đơn là bà Lê Kim E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T được chấp nhận nên bà E và ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Đối với án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí của Tòa án thì trong trường hợp này, ông Phạm Văn H và ông Lương Tấn Q ngoài phải chịu án phí không giá ngạch còn phải chịu án phí tương ứng với giá trị tài sản là căn nhà phải giao trả lại cho vợ chồng nguyên đơn. Giá trị căn nhà được định giá là 76.775.000 đồng nên án phí có giá ngạch tương ứng là 3.838.800 đồng. Bà Lê Kim E và ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí tương ứng nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông H (75.000.000 đồng). Án phí theo giá ngạch bà E và ông T phải chịu là 3.750.000 đồng.

[8] Về lệ phí định giá, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã tạm ứng xong nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật nhà ở năm 2014; Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí của Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Lê Kim E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Phạm Văn H; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Tấn Q; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà (giấy sang nhà) ngày 05/10/2015 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Phạm Văn H là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà (hợp đồng viết tay, không ghi tiêu đề) ngày 15/10/2017 giữa ông Phạm Văn H và ông Lương Tấn Q là vô hiệu.

- Buộc ông Lương Tấn Q và ông Phạm Văn H phải giao trả căn nhà (không bao gồm quyền sử dụng đất) tại chợ Ngã Tư, khu vực T, phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ cho bà Lê Kim E và ông Nguyễn Thanh T (vị trí căn nhà tại thửa đất số 269, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00293 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 01/8/2013 cho Ủy ban nhân dân phường Đ; đặc điểm căn nhà được xác định theo tiêu mục 3.2 mục 3 Phụ lục chứng thư thẩm định giá số Vc 16/06/796 ngày 22/6/2016 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ).

- Buộc bà Lê Kim E và ông Nguyễn Thanh T phải trả lại cho ông Phạm Văn H số tiền 75.000.000 đồng.

- Buộc ông Phạm Văn H phải trả lại cho ông Lương Tấn Q số tiền 120.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Kim E được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/006790 ngày 07/10/2016. Ông Nguyễn Thanh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/006791 ngày 07/10/2016.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 3.838.800 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng, ông H phải chịu 4.038.800 đồng, khấu trừ 937.000 đồng tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/006732 ngày 12/8/2016, ông H còn phải nộp thêm 3.101.800 đồng.

Ông Lương Tấn Q phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 3.838.800 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng, ông Q phải chịu 4.038.800 đồng, khấu trừ 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/006590 ngày 30/5/2016, ông Q còn phải nộp thêm 2.538.800 đồng.

Bà Lê Kim E và ông Nguyễn Thanh T phải chịu 3.750.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà E đã nộp (1.875.000 đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/006440 ngày 25/02/2016 và số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp (1.875.000 đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/006547 ngày 06/05/2016, bà E và ông T còn phải nộp thêm 50.000 đồng.

Về lệ phí định giá: nguyên đơn chịu 1.650.000 đồng và đã tạm ứng xong.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận B;
- Chi cục THADS quận B;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh