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: 19/2022/DS-PT
Ngày: 09.02.2022
V/v "tranh chấp yêu cầu giao trả nhà, đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu".

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 Hà Thị Phương Thanh
Các thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung
Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:
Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 09 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 253/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về "Tranh chấp yêu cầu giao trả nhà, đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 377/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Xuân L, sinh năm 1954. Địa chỉ: N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là ông Trần Phú N – Theo giấy ủy quyền ngày 23/9/2013. Địa chỉ: Trần Hoàng N, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. *Có mặt.*

2. Bị đơn:

2.1. Bà Bùi Thị Tuyết A. Địa chỉ: khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố C. (Có mặt).

2.2. Bà Bùi Thị Tuyết X. Địa chỉ: Phạm N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thế S – Văn phòng Luật sư S– Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Bùi Thị D**.** Địa chỉ: P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có yêu

cầu giải quyết vắng mặt).

3.2. Bà Bùi Thị V. Địa chỉ: P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3.3. Bùi Thị D,

3.4. Lê Văn Đ,

3.5.Nguyễn Phước T,

3.6. Trần Tấn A,

3.7. Nguyễn Thị Kim T,

3.8. Lê Vĩ K,

3.9. Nguyễn Gia H,

3.10. Nguyễn Gia H.

Cùng địa chỉ: P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3.11. Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ

3.12. Văn phòng công chứng H

Địa chỉ: N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1969

Địa chỉ: C, phường A, quận N, Tp. Cần Thơ. (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: bà Huỳnh Thị Xuân L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân L – có đại diện hợp pháp là ông Trần Phú N trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Nhà và đất tại thửa số 339, tờ bản đồ 39, diện tích đất 77,73m^2 đất tọa lạc tại 138/27 đường Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ là của ông Lâm Văn Mãnh. Ông M được UBND quận Ninh Kiều cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150103577 ngày 30/11/2004. Đến ngày 03/6/2008, ông M chuyển nhượng phần nhà và đất trên cho ông Bùi Văn N. Sau đó ông N chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Xuân L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 tại Văn phòng công chứng 24h và đến ngày 01/11/2012 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng tài nguyên môi trường quận Ninh Kiều chỉnh lý biến động tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà L. Vì cho rằng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở bất hợp pháp trên nhà và đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại nhà số 138/27, Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ di dời để giao trả toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ trên và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn tương đương với tiền thuê nhà bình quân trên thị trường tính từ ngày 01/11/2012 đến ngày bị đơn giao trả nhà và đất. Đồng thời buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thanh toán dứt điểm tiền điện nước, thuế trước khi trả nhà. Đối với yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn và yêu cầu độc lập, yêu cầu bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì

nguyên đơn không đồng ý và không đồng ý với ý kiến của người làm chứng.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Nhà và đất tại thửa số 339, tờ bản đồ 39, diện tích đất 77,73m^2 đất tọa lạc tại 138/27 đường Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ là do bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Văn Mãnh nhưng để ông Bùi Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được biết ông N chuyển nhượng phần nhà và đất trên cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 67 ngày 08/12/2011, giữa ông Bùi Văn N và bà Huỳnh Thị Xuân L. Vì tại thời điểm ký hợp đồng, ông Bùi Văn N không đủ minh mẫn và không làm chủ được bản thân. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng nói trên là hợp đồng giả cách thay cho việc vay ông Bùi Văn N vay của bà Huỳnh Thị Xuân L 300.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận có 255.000.000 đồng.

+ Chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150103577 do UBND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lâm Văn M ngày 30/11/2004, được cập nhật chuyển nhượng sang tên cho bà Huỳnh Thị Xuân L ngày 01/11/2012 để trả lại cho bị đơn và người liên quan nhà và đất nói trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị V, Bùi Thị D có ý kiến và yêu cầu: thống nhất với ý kiến và yêu cầu của các bị đơn.

* Người làm chứng ông Huỳnh Văn S trình bày: Tại bản tự khai ngày 12/12/2019, ông S tự khai: lúc ông N bệnh, ông có chở ông N (Bùi Văn N) đến gặp bà L (nguyên đơn) nhưng không chứng kiến cuộc gặp và nói chuyện giữa ông N với bà L. Sau khi gặp xong, ông có chở ông N về và nghe ông N nói là ông N đến gặp bà L cầm cố nhà để vay 300.000.000 đồng. Sau khi ông N mất, ông có nghe các con ông N nói là bà L đã sang tên nhà và đất của ông N qua tên bà L rồi đòi lấy nhà. Sau đó các con ông N có đến gặp ông nhờ tìm người mua nhà để bán lấy tiền trả cho bà L (là tiền ông N đã vay).

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân L yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại nhà số 138/27, Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ di dời để giao trả toàn bộ nhà và đất tại số 138/27, Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Đồng thời buộc bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải thanh toán dứt điểm tiền điện nước, thuế trước khi trả nhà .

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại nhà số 138/27, Phạm

Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần phải bồi thường thiệt hại do sử dụng trái phép nhà và đất của nguyên đơn.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 67 ngày 08/12/2011, giữa ông Bùi Văn N và bà Huỳnh Thị Xuân L vô hiệu do không phù hợp quy định của pháp luật và giả tạo.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N hủy bỏ phần chỉnh lý biến động sang tên cho bà Huỳnh Thị Xuân L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8150103577 do UBND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lâm Văn M ngày 30/11/2004, được cập nhật chuyển nhượng sang tên cho bà Huỳnh Thị Xuân L ngày 01/11/2012. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục kê khai đăng ký theo thủ tục thừa kế phần đất tại thửa số 339, tờ bản đồ 39, diện tích đất 77,73m^2 đất tọa lạc tại 138/27 đường Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4. Buộc bị đơn Bùi Thị Tuyết A, Bùi Thị Thuyết X và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bùi Thị D, Bùi Thị V có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Huỳnh Thị Xuân L 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

5. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 09 tháng 7 năm 2021, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân L kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

-Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm: không thống nhất với ý kiến của đại diện nguyên đơn. Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất nội dung vụ án. Bởi lẽ, việc chuyển nhượng nhà đất là không có thật, chỉ là hợp đồng vay, việc ký chuyển nhượng xong sau đó ông N mất thì nguyên đơn bà L mới làm thủ tục sang tên là không phát sinh hiệu lực nên vô hiệu. Việc bị đơn đồng ý trả thêm cho nguyên đơn 100.000.000 đồng là ý chí tự nguyện của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung khởi kiện cũng như phản tố.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, giữa ông N, bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vào ngày 08/12/2011, nhưng đến ngày 30/10/2012 bà L mới nộp hồ sơ đăng ký nên hợp đồng này không có hiệu lực do chưa hoàn thành thủ tục, và vì ông N mất trước khi bà L làm thủ tục, phát sinh thừa kế, cần có sự đồng ý của những người thừa kế của ông N mới đảm bảo. Mặt khác, bị đơn và những người liên quan vẫn ở trên nhà đất từ đó đến nay, cho thấy việc ký hợp đồng giữa ông N, bà L là đảm bảo khoản vay của ông N

nên hợp đồng bị vô hiệu. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn hủy án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án về nội dung có điều chỉnh ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả thêm cho nguyên đơn 100.000.000 đồng và tiền án phí cho đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa, thấy rằng, các đương sự không có kháng cáo và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn: qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

[2.1] Xác định nguồn gốc nhà đất tranh chấp hiện nay với diện tích 77,73m2 tại thửa 339, tờ bản đồ số 39 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 8150103577 (GCNQSDĐ&SHNO) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 30/11/2004 cho ông Lâm Văn Mãnh. Ngày 03/6/2008 ông M chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Bùi Văn N. Ngày 08/12/2011 ông N chuyển nhượng cho bà X Lan, bà L đăng ký sang tên ngày 01/11/2012. Để xem xét yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở hay không cần xem xét đến tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông N với nguyên đơn bà L. Sinh thời, ông N còn sống có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà L ngày 08/12/2011. Về mặt hình thức hợp đồng này thực hiện đúng quy định. Tuy nhiên, cần xem xét ý chí của các bên về giao dịch chuyển nhượng, phía bà L hoàn toàn cho rằng chính ông N đã ký chuyển nhượng cho bà nhà, đất giá 300.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Sau khi ký chuyển nhượng cho bà L thì ông N mất ngày 17/01/2012, bà L khởi kiện những người thừa kế của ông N buộc giao trả nhà cho nguyên đơn nhưng những người này không đồng ý vì cho rằng ông N vay tiền bà L chứ không có việc chuyển nhượng, Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 08/12/2011 bà L và ông N ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng nhưng đến gần 01 năm sau thì bà L mới đi đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 01/11/2012 là điều không bình thường, đồng thời tại thời điểm này thì ông N đã mất, và sau khi làm giấy sang tên xong đến 02 năm sau bà L mới khởi kiện buộc những người con ông N trả nhà, nếu như có việc chuyển nhượng xảy ra thì tại sao nguyên đơn không yêu cầu giao nhà, điều này là những nội dung chính để xác định có hay không việc chuyển nhượng nhà đất. Mặt khác, giá giao dịch nhà đất giữa ông N và bà L chỉ 300.000.000 đồng là điều không thể xảy ra tại thời điểm 2011 bởi ông N đã nhận chuyển nhượng từ ông M tại thời điểm 2008 là 380.000.000 đồng. Bên cạnh đó, tại biên bản định giá ngày 20/01/2020 (bút lục 195) xác định của Hội đồng giá nhà, đất năm 2011 đơn giá nhà 3.510.000 đồng/m^2 x 67,746m^2 (diện tích nhà) =237.788.000 đồng, giá đất 1.800.000 đồng x 77.73m^2 = 139.914.000 đồng, tổng giá trị nhà đất theo đơn giá nhà nước là khoảng 377.702.000 đồng, từ đây có thể xác định giá giao dịch giữa các đương sự là giả tạo che dấu hợp đồng vay tài sản, không có việc chuyển nhượng. Do giao dịch chuyển nhượng giả tạo thì sẽ vô hiệu theo quy định tại Điều 129, 137 Bộ luật dân sự 2005. Giao dịch vô hiệu hai bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ở đây không có việc chuyển nhượng

nên không có việc trả tiền chuyển nhượng, số tiền 300.000.000 đồng là tiền vay nên xử lý theo hợp đồng vay tài sản. Bà L không có yêu cầu giao nhà cũng như nhà đất hiện nay những người con ông N đang quản lý sử dụng. Do giao dịch chuyển nhượng là không có thật nên không thể xảy ra thiệt hại nên không giải quyết. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn (là những người thừa kế của ông N) giao trả nhà là không có cơ sở chấp nhận. Về ý kiến của đại diện nguyên đơn cho rằng không triệu tập ông Võ Văn K (chồng bà L) vào tham gia tố tụng vì nhà, đất đang tranh chấp là tài sản chung vợ chồng là thiếu sót, thấy rằng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ mình nguyên đơn ký, đồng thời, hợp đồng này được xác định là vô hiệu, quyền lợi của ông K vẫn được đảm bảo vì cùng quyền lợi với nguyên đơn và thông qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L và yêu cầu này đã được thụ lý và giải quyết cho tới cấp phúc thẩm hôm nay nên quyền lợi ông K không bị ảnh hưởng. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đòi hủy án sơ thẩm là không có cơ sở.

[2.2] Đối với số tiền 300.000.000 đồng là tiền vay của ông N từ bà L, nay ông N đã mất nên buộc những người thừa kế của ông N có nghĩa vụ trả cho bà L là đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn, người liên quan thống nhất trả thêm cho nguyên đơn bà L 100.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tổng cộng 400.000.000 đồng.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, lời trình bày và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, cần bổ sung phần lãi chậm trả tại giai đoạn thi hành án.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Thẩm định giá: 6.500.000 đồng, do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên buộc nguyên đơn chịu chi phí này. Bị đơn nộp tạm ứng nên buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền này.

[4.2] Về chi phí đo đạc: 6.000.000 đồng do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn nộp tạm ứng 2.000.000 đồng, bị đơn nộp tạm ứng 4.000.000 đồng nên nguyên đơn trả lại bị đơn 4.000.000 đồng.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu. Tuy nhiên, là người cao tuổi nên được miễn. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu, đồng thời, không buộc bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí trả tiền cho nguyên đơn là chưa đúng quy định cần sửa lại phần này.

[5.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu. Tuy nhiên, là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: -Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Điều 129, khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

-Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân L.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều về án phí và phần lãi tại giai đoạn thi hành án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân L yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại nhà số 138/27, Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ di dời để giao trả toàn bộ nhà và đất tại số 138/27, Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Đồng thời buộc bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải thanh toán dứt điểm tiền điện nước, thuế trước khi trả nhà .

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại nhà số 138/27, Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần phải bồi thường thiệt hại do sử dụng trái phép nhà và đất của nguyên đơn.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 67 ngày 08/12/2011 giữa ông Bùi Văn N và bà Huỳnh Thị Xuân L vô hiệu do giả tạo.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N hủy bỏ phần chỉnh lý biến động sang tên cho bà Huỳnh Thị Xuân L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8150103577 do UBND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lâm Văn M ngày 30/11/2004, được cập nhật chuyển nhượng sang tên cho bà Huỳnh Thị Xuân L ngày 01/11/2012. Các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà V, bà D) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục kê khai đăng ký theo thủ tục thừa kế phần nhà, đất tại thửa số 339, tờ bản đồ 39, diện tích đất 77,73m^2 đất tọa lạc tại 138/27 đường Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5. Buộc bị đơn Bùi Thị Tuyết A, Bùi Thị Thuyết X và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bùi Thị D, Bùi Thị V có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Huỳnh Thị Xuân L 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6.Về chi phí tố tụng:

6.1 Chi phí đo đạc: Buộc nguyên đơn trả lại bị đơn 4.000.000 đồng.

6.2 Thẩm định giá: Buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 6.500.000 đồng.

7. Về án phí:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân L được miễn và được nhận lại 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001104 ngày 09/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà Bùi Thị Tuyết A, Bùi Thị Tuyết X, bà Bùi Thị V, Bùi Thị D phải chịu 20.000.000 đồng, được trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo hai biên lai thu số 001756 ngày 10/9/2019 và số 001757 ngày 10/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Còn phải nộp thêm 19.400.000 đồng.

7.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân L được miễn và được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001216 ngày 30/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
-Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều;
-Viện kiểm sát cùng cấp;
-Cơ quan Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh