TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **91**/2023/DS-PT
Ngày: 13/01/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hiền.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Hồng Loan

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/01/2023, ngày 13/01/2023 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 396/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 407/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5791/2022/QĐPT-DS ngày 15/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19842/2022/QĐ-PT ngày 20/12/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Liêu Văn M** – sinh năm 1974 (Có mặt)

2. Bà **Lê Thị B** – sinh năm 1977 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 488 Hương lộ 2, Tổ 7, ấp 3, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Bà **Hồ Thị Ngọc D –** sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 75 Quốc lộ 22, ấp Tiền, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Huỳnh Long T** – sinh năm 1967 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 164 đường số 71, ấp Đình, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Lê Hoài P** – sinh năm 1987

Địa chỉ: Số 411A/4 Hà Bộng, khu phố 3, phường M, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị R – sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 12A đường 406, ấp 2, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 19138 ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Củ Chi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Hoài P: Luật sư Phạm Trọng M, Công ty Luật TNHH – MTV Bình Phước, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 411A/4 Hà Bộng, khu phố 3, phường M, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Nguyễn Văn H** – sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 299 H, ấp Cây Da, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông **Trà Văn O** – sinh năm 1964

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Ngọc D – sinh năm 1965 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 75 Quốc lộ 22, ấp Tiền, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 23906 ngày 12/7/2022 tại Văn phòng Công chứng Dương Thái Hoàng.

4. Bà **Hồ Thị Thanh V** – sinh năm 1970

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Long T – sinh năm 1967 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 164 đường số 71, ấp Đình, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. **Văn phòng Công chứng D** (tên cũ là Văn phòng Công chứng I) (Có Đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 124A, Tỉnh lộ 8, khu phố 2, Thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:* Ông **Liêu Văn Y** – sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số 488 Hương Lộ 2, tổ 7, ấp 3, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của: Bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài P do người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị R ký Đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện ngày 05/4/2019 và bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Liêu Văn M trình bày:***

Ngày 04/6/2012, ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B có vay của ông Huỳnh Long T, bà Hồ Thị Ngọc D số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, thời gian vay không kỳ hạn. Khi vay các bên không lập hợp đồng vay tiền, nhưng để làm tin ông T, bà D có yêu cầu ông M ra Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng công chứng D) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất phần đất có diện tích 201 m^2, thuộc các thửa đất số 636-3, 636-4, 664-1, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 146156, số vào sổ cấp giấy 159/QSDĐ/HTH, do Uỷ ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Liêu Văn M đứng tên. Ngay sau khi ký hợp đồng nói trên ông M đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà D, ông T; Phía bà D, ông T có đưa cho ông M, bà B số tiền 200.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không ký thành văn bản. Sau đó, hàng tháng ông M có trả lãi hàng tháng là 12.000.000 đồng cho ông T, bà D. Ông M đã trả lãi cho ông T được 04 tháng tiền lãi, tổng cộng là 48.000.000 đồng. Việc trả lãi được ông T xác nhận giấy với nội dung *"Có nhận 04 tháng tiền lãi"* do chính ông T ghi và ký tên. Sau đó ông M không có tiền để đóng tiền lãi nên đã trễ hạn đóng tiền lãi. Sau đó ông M có đến gặp ông T để thương lượng trả tiền lãi lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông M đã cầm cố cho ông T, bà D nhưng ông T không đồng ý.

Sau đó, bà D có dẫn ông Nguyễn Văn H đến và trình bày bà D đã bán phần đất này cho ông H, yêu cầu ông M làm cam kết trong vòng 01 tháng trả tiền lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 450.000.000 đồng, nếu ông M không trả tiền trong vòng 01 tháng thì ông H sẽ lên xây hàng rào và ông M không có quyền ngăn cản. Ông M, bà D, ông H có đồng ý ký vào cam kết đó. Ông M có tìm ông T, bà D để xin trả tiền lãi lấy lại Giấy chứng nhận nhưng ông T, bà D cố tình tránh né không gặp. Ông M có tìm gặp ông H nhưng ông H tránh né không gặp được. Quá thời gian 01 tháng, ông H không lên xây dựng hàng rào. Sau đó ông H, bà D, ông T đã lén lút chuyển nhượng phần đất này cho ông Lê Hoài P. Đến năm 2016, khi người nhà ôngi P lên đất để xây dựng hàng rào, thì mới biết ôngi P đã mua nhầm phần đất (do phần đất ông H bán cho ôngi P nằm bên cạnh phần đất của ông M), ông M không chấp nhận giao đất và khởi kiện ra Tòa. Từ trước đến nay, ông M là người đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này, là đất trống, không có xây dựng nhà, chưa có hàng rào. Ôngi P vẫn chưa nhận được đất.

Ông Liêu Văn M yêu cầu tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008246, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/6/2012 tại Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng công chứng D) giữa ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B với bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T đối với phần đất có diện tích là 201m^2, thuộc thửa đất số 636-3;636-4 và 664-1, tờ bản đồ số 03, thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Liêu Văn M và bà Lê Thị B đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng cho bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T, đồng thời chịu tiền lãi suất; Yêu cầu Tòa án hủy cập nhật biến động theo hồ sơ số 005561.CN001 lập ngày 07/11/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật sang tên ông Lê Hoài P.

**** Nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:*** Bà B là vợ của ông Liêu Văn M. Bà B hoàn toàn thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông Liêu Văn M và không bổ sung gì thêm.

**** Bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D trình bày:***

Năm 2012, bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T có hùn tiền với nhau mua một phần đất của ông Liêu Văn M đối với phần đất có diện tích 201m^2, thuộc các thửa đất số 636-3, 636-4, 664-1, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 146156, số vào sổ cấp giấy 159QSDĐ/HTH, do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Liêu Văn M. Việc mua bán đất trên đã được tiến hành ở Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng Công chứng D) với giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Sau ký hợp đồng xong, bà D, ông T đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông M, bà B, có lập giấy tờ giao nhận tiền nhưng sự việc đã quá lâu nên bà D không còn giữ giấy tờ này nữa. Sau khi nhận tiền thì vợ chồng ông M, bà B có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, ông T để làm thủ tục đăng bộ sang tên. Bà D, ông T đã làm thủ tục sang tên và đã được cập nhật sang tên ở trang 4 vào ngày 22/4/2013. Bà D, ông T đã nhận phần đất từ ông M, do ông M dẫn vào khu đất và chỉ ranh vì lúc đó đất đã có mấy cây trụ cắm sẵn nhưng không có lập biên bản bàn giao đất.

Đến năm 2015, bà D, ông T bán phần đất này cho ông Nguyễn Văn H với giá 450.000.000 đồng, việc mua bán này do bà D, ông T ra Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng Công chứng D) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tiến hành xong, bà D đã nhận tiền đầy đủ. Bà D và ông T cùng dẫn ông H đến phần đất đó để bàn giao đất lại cho ông H thì gặp ông M cản trở và nói là ngày xưa ông đã bán rẻ quá nên muốn đòi thêm tiền nên ông M không chịu giao đất cho ông H. Lúc đó, ông H mới cho ông M cơ hội, nếu ông M bán được phần đất này cao hơn số tiền 450.000.000 đồng, thì ông M sẽ được lấy số tiền chênh lệch đó, còn nếu không bán được trong vòng 01 tháng thì ông H sẽ lên xây hàng rào, và ông M sẽ không được tranh chấp. Chính ông M là người trực tiếp ghi, ông M ký tên, bà D, ông T và anh của ông M là ông Liêu Văn Trung ký tên làm chứng. Sau này ông H có bán phần đất này cho ai không thì bà D không rõ.

Bà Hồ Thị Ngọc D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Liêu Văn M, yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008246, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/6/2012 tại văn phòng công chứng Củ Chi giữa ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B với bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T đối với phần đất có diện tích là 201m^2, thuộc thửa đất số 636-3;636-4 và 664-1, tờ bản đồ số 03, thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu luật pháp luật.

**** Bị đơn ông Huỳnh Long T trình bày:***

Ông T xác nhận toàn bộ nội dung do bà Hồ Thị Ngọc D trình bày bên trên là đúng sự thật. Ông T khẳng định là không có cho ông M vay tiền, mà nhận

chuyển nhượng phần đất nói trên của ông M, bà B. Việc ông M trình bày là hàng tháng ông T có nhận tiền lãi là 12.000.000 đồng tổng cộng ông T đã nhận 04 tháng tiền lãi là 48.000.000 đồng là không đúng sự thật. Ông T không có nhận tiền lãi vì ông T không cho ông M vay tiền. giữa ông T và ông M không hề tồn tại bất kỳ giấy tờ nào thể hiện việc Thới đã nhận tiền lãi của ông M. Ông T yêu cầu ông M và bà B cung cấp cho tòa các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền vay giữa ông T với ông M và bà B để Tòa án có cơ sở xem xét.

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn ông M và bà B, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008246, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/6/2012 tại Văn phòng công chứng Củ Chi giữa ông M, bà B với bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T đối với phần đất có diện tích là 201m^2, thuộc thửa đất số 636-3;636-4 và 664-1, tờ bản đồ số 03, thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu luật pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài P có người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị R trình bày:***

Năm 2016, ông Lê Hoài P có mua đất có diện tích 201 m^2, thuộc các thửa đất số 636-3, 636-4, 664-1, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 146156, số vào sổ cấp giấy 159QSDĐ/HTH của ông Nguyễn Văn H. Lúc này ông H không có đứng tên trên giấy tờ đất, nhưng ông H được bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 025645 do Văn phòng công chứng Củ Chi chứng nhận vào ngày 25/11/2014. Do đó, ngày 31/10/2016, ông Lê Hoài P đã cùng ông Nguyễn Văn H ra Văn phòng công chứng Củ Chi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 10.000.000 đồng nhưng thực tế giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay. Ông P đã trực tiếp giao đủ tiền cho ông H, các bên có lập văn bản để ghi nhận nội dung trên. Ngày 07/11/2016, ôngi P đã cập nhật đứng tên ở trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/11/2016, ông P có thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín chi nhánh Củ Chi; địa chỉ: 345 Quốc lộ 22, ấp Thượng, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi để vay tiền, ôngi P đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hằng năm chuyển qua đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 1308/QĐUBND ngày 16/01/2019, phía ông H bao làm thủ tục giấy tờ cho ông P. Ngày 06/4/2019 ông Lê Hoài P đã giải chấp tài sản thế chấp cho ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (chi nhánh Củ Chi).

Ông P có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 201 m^2, thuộc các thửa đất số 636-3, 636-4, 664-1, tờ bản đồ số 3 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ôngi P, do ôngi P là người ngay tình đã nhận chuyển nhượng phần đất trên một cách hợp pháp, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Liêu Văn M và bà Lê Thị B phải chấm dứt hành vi cản trở để ông P được rào lại phần đất trên.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:***

Ngày 25/4/2015, ông H có mua đất của bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 146156, số vào sổ 159QSDĐ/HTH, do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Liêu Văn M đứng tên các thửa đất số 636-3, 636-4, 664-1, tờ bản đồ số 3, diện tích 201m^2, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Ngày 31/10/2016, ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Hoài P, giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Nay ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn ông M và bà B, yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhận quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2016 giữa ông H với ông P có hiệu lực pháp luật, ông H đã nhận đủ tiền của ông P và đã bàn giao đất cho ông Lê Hoài P quản lý sử dụng.

**** Tại bản án số 407/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:***

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122,127,129,137,138, 697, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng 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.

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008246, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Củ Chi lập ngày 04/6/2012 giữa ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B với ông Huỳnh Long T, bà Hồ Thị Ngọc D là vô hiệu.

Ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B có nghĩa Vụ Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Long T, bà Hồ Thị Ngọc D số tiền đã nhận 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 04/9/2012 cho đến nay số tiền là 220.360.000 đồng, nhưng trừ số tiền lãi ông T đã nhận 04 tháng tiền lãi (theo giấy ghi nhận 04 tháng tiền lãi). Tổng số tiền ông M, bà B phải trả cho ông T, bà D là 372.360.000 đồng ngay sau khi bản án phát có hiệu lực pháp luật.

Hủy cập nhật trang tư trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo hồ sơ số 005561.CN001 lập ngày 07/11/2016 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cấp nhật cho ông Lê Hoài P.

Ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B có nghĩa vụ thanh toán số tiền chi phí chuyển mục đích quyền sử dụng đất và tiền lãi phát sinh cho ông Lê Hoài P số tiền là 150.000.000 đồng.

Ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang cho ông bà.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hòai Phương, ông Lê Hoài P được yêu cầu khởi kiện ở vụ án khác.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Lê Hoài P thuộc thửa đất số 636-3;636-4 và 664-1,tờ bản đồ số 03, có diện tích 201m^2 thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi theo hợp đồng công chứng số 025504, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2016 là vô hiệu

Ghi nhận: Ông Lê Hoài P không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Liêu Văn M,và Lê Thị B phải chịu là 18.618.000 đồng nhưng được khấu trừ 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0022059 ngày 30/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B phải nộp số tiền là 13.618.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi đối với số tiền phải trả cho ông T, bà D.

- Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T Phải chịu.

Ông Lê Hòai Phương phải chịu 300.000 án phí đối với yêu cầu độc lập không có giá ngạch nhưng ông Lê Hoài P được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0022537 ngày 06/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T có Đơn kháng cáo đề ngày 31/8/2022.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài P do người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị R ký Đơn kháng cáo đề ngày 31/8/2022.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- *Nguyên đơn ông Liêu Văn M trình bày:*

Ông M xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà D nhằm mục đích che giấu việc vay mượn số tiền 200.000.000 đồng, ông M không bàn giao đất cho ông T, bà D, từ đó đến nay ông M vẫn quản lý, sử dụng phần đất này. Ông M xuất trình bản chính giấy có nội dung *"Có nhận 04 tháng tiền lãi",* và cho rằng ông T là người viết trên xe ô tô khi nhận tiền từ ông M, có

ông Y chứng kiến. Đồng thời ông M xác nhận đã được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ở Tòa án cấp sơ thẩm và ông yêu cầu giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Bị đơn là người kháng cáo bà Hồ Thị Ngọc D trình bày:

Bà D xác nhận sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M thì có giao cho ông M, bà B số tiền 300.000.000 đồng và các bên bàn giao đất. Tuy nhiên không lập biên bản bàn giao đất và biên bản giao nhận tiền. Còn việc bà D, ông T ký Hợp đồng ủy quyền với ông H để bán đất với giá 450.000.000 đồng, bà D, ông T có dẫn ông H đến đất để bàn giao nhưng các bên không lập biên bản giao nhận tiền và biên bản bàn giao đất. Đồng thời bà D xác nhận đã được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ở Tòa án cấp sơ thẩm nhưng bà D không yêu cầu giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Bị đơn là người kháng cáo ông Huỳnh Long T trình bày:

Ông T xác nhận chữ ký và chữ viết trên bản giấy có nội dung *"Có nhận 04 tháng tiền lãi"* mà ông M xuất trình, tuy nhiên ông viết do thời điểm đó kinh doanh dịch vụ cầm đồ nhưng không giải thích được vì sao ông M có giấy trên. Ông T cùng thống nhất với lời trình bày của bà D, xác nhận đã được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ở Tòa án cấp sơ thẩm nhưng ông T không yêu cầu giải quyết, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người kháng cáo ông Lê Hoài P do người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Trinh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Phạm Trọng Êm trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2012 giữa ông M, bà B với bà D, ông T, các bên đã nhận đủ tiền và bàn giao đất, ông M đã kê khai thuế thu nhập cá nhân và đóng thuế nên hợp đồng đúng quy định. Ngày 25/11/2014 bà D, ông T ký hợp đồng ủy quyền cho ông H và ông M có viết giấy cam kết trong vòng một tháng sẽ bán đất để thanh toán cho ông H. Ngày 31/10/2016 ông H ký hợp đồng mua bán với ôngi P, đã nhận 700.000.000 đồng và thực hiện giao đất, dù trên hợp đồng ghi giá là 10.000.000 đồng, thực hiện đóng thuế trên giá ghi trên hợp đồng. Ông P đã được cấp sổ, sau đó thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (chi nhánh Củ Chi), hiện nay đã giải chấp. Đại diện Ngân hàng xuống đất để khảo sát, thẩm định nhưng ông M không ngăn chặn. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M cho rằng vay tiền nhưng chứng cứ ông M xuất trình không có đề ngày tháng năm và ngày tháng. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng dù Ngân hàng đã xuống thẩm tra đất. Bà R cũng cho rằng không được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại Tòa cấp sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoài P, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông H xác nhận mua đất theo Hợp đồng ủy quyền với bà D, ông T với giá 450.000.000 đồng nhưng không lập biên bản giao nhận tiền và biên bản bàn giao đất dù đã thực hiện đầy đủ. Ngày 31/10/2016 ông H chuyển nhượng cho ôngi P dù lúc đó chưa được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận, với giá ghi trên hợp đồng là 10.000.000 đồng nhưng thực tế các bên giao nhận 700.000.000 đồng, tại thời điểm đó các bên chưa thực hiện bàn giao đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trà Văn O do người đại diện theo ủy quyền bà Hồ Thị Ngọc D trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh V do người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Long T trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Người làm chứng ông Liêu Văn Y trình bày:*

Ông quen biết xã giao với ông T nên giới thiệu cho ông M vay tiền khi ông M có nhu cầu. Tờ giấy có nội dung *"Có nhận 04 tháng tiền lãi"* là do ông T viết trên xe ô tô khi nhận tiền lãi từ ông M, việc này ông Y có chứng kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài P trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài P do người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị R viết đơn kháng cáo. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008246, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng công chứng D) lập ngày 04/6/2012 giữa ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B với ông Huỳnh Long T, bà Hồ Thị Ngọc D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 025504/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/10/2016 tại Văn phòng Công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng Công chứng D) giữa ông Huỳnh Long T, ông Trà Văn O, bà Hồ Thị Thanh V, bà Hồ Thị Ngọc D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho ông Lê Hoài P là vô hiệu. Ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T liên đới trả cho ông Lê Hoài P số tiền 700.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài P trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng D (tên cũ là Văn phòng Công chứng Củ Chi) có Đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008246/HĐ-CNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC /HĐGD lập ngày 04/6/2012 tại Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng công chứng D) giữa ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B với bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T đối với phần đất có diện tích 201m^2, thuộc thửa đất số 636-3, 636-4, 664-1, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 146156 số vào sổ cấp GCN 159 QSDĐ/HTH ngày 22/12/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Liêu Văn M, với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 04/6/2012)*. Về mặt chủ thể hợp đồng ngày 04/6/2012 được giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn có đủ năng lực hành vi dân sự để giao kết và thực hiện hợp đồng theo quy định pháp luật. Về mặt hình thức hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực. Ông T, bà D cho rằng sau khi ký hợp đồng đã giao cho ông M 300.000.000 đồng là tiền mua đất nhưng không lập biên bản giao nhận tiền, có đến nhận đất nhưng không lập biên bản nhận bàn giao đất. Ông M cho rằng sau khi ký hợp đồng thì ông M, bà B có nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông T, bà D, thực chất đây là tiền vay mượn chứ không phải tiền bán đất, vì do chỗ quen biết nên các bên không lập giấy vay mượn. Ông M đã giao cho ông T, bà D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 146156 số vào sổ cấp GCN 159 QSDĐ/HTH ngày 22/12/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Liêu Văn M để làm tin, thực tế, ông M và bà B chưa bàn giao đất cho ông T, bà D.

Tại phiên tòa, ông M xuất trình bản chính giấy có nội dung *"Có nhận 04 tháng tiền lãi"*, ông T cũng thừa nhận chữ viết nội dung và chữ ký là của ông, nhưng không thừa nhận có nhận của ông M 04 tháng tiền lãi là 48.000.000 đồng, ông T cho rằng thời gian đó mở dịch vụ cầm đồ nên có ghi giấy cho ai có nhu cầu nhưng ông không giải thích được vì sao ông M có tờ giấy này. Ông M và ông Y (người làm chứng) xác định ông T viết giấy lúc trên xe ô tô khi ông M trả tiền lãi. Theo khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: *"Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"* và *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài*

liệu, văn bản, kết quả của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Do đó, hội đồng xét xử xét thấy giữa ông T, bà D với ông M, bà B không có việc giao nhận tiền để mua bán đất theo Hợp đồng ngày 04/6/2012 và chưa chuyển giao tài sản là quyền sử dụng đất cho nhau. Mặc dù hợp đồng đã được công chứng theo quy định phù hợp về mặt hình thức nhưng mục đích của việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa các bên, không đúng với quy định của Bộ luật dân sự 2005 nên vô hiệu.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy cập nhật trang tư trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 146156 số vào sổ cấp GCN 159 QSDĐ/HTH ngày 22/12/2003, theo hồ sơ số 005561.CN.001 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật cho ông Lê Hoài P vào ngày 07/11/2016.

Xét Hợp đồng ủy quyền số 025645 ngày 25/11/2014 tại Văn phòng Công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng Công chứng D) *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 25/11/2014)* giữa ông Huỳnh Long T, ông Trà Văn O, bà Hồ Thị Thanh V, bà Hồ Thị Ngọc D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H. Tại phiên tòa các bên xác định ký hợp đồng ủy quyền để mua bán đất, với giá trị chuyển nhượng 450.000.000 đồng, đã giao nhận tiền đủ, giao đất nhưng không có biên bản bàn giao đất và biên bản giao nhận tiền; và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 025504/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/10/2016 tại Văn phòng Công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng Công chứng D) *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 31/10/2016)* giữa ông Huỳnh Long T, ông Trà Văn O, bà Hồ Thị Thanh V, bà Hồ Thị Ngọc D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho ông Lê Hoài P, giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 10.000.000 đồng nhưng thực tế các bên giao nhận số tiền 700.000.000 đồng, năm 2016 các bên chưa thực hiện việc bàn giao đất, ông H cũng chưa được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Điều 697 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai"* và khoản 10 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định: *"Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất",* Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng ngày 25/11/2014, ngày 31/10/2016 không đúng theo quy định của pháp luật nên vô hiệu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm buộc ông H, ông T, bà D liên đới trả cho ôngi P số tiền 700.000.000 đồng là không có cơ sở vì ôngi P không có yêu cầu độc lập cũng như không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó, ôngi P được quyền khởi kiện bà D, ông T và ông H bằng một vụ án khác.

[3.3] Tại Tòa cấp sơ thẩm, phía bà D, ông T, bà R không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được Tòa án giải thích *(BL 295-296)*, nên Hội đồng xét xử không xét, ông M yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Xét, ông P đã thực hiện chuyển mục đích quyền sử dụng đất 132,9m^2 từ đất trồng cây lên đất ở nông thôn vì vậy khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, nên ông M, bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông P số tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất và các chi phí hợp lý và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông M đồng ý trả lại cho phía bà D, ông T số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh từ ngày 04/9/2012 cho đến nay số tiền là 220.360.000 đồng, trừ số tiền lãi ông T đã nhận 48.000.000 đồng (theo giấy ghi nhận 04 tháng tiền lãi). Tổng số tiền ông M, bà B phải trả cho ông T, bà D là 372.360.000 đồng ngay sau khi bản án phát có hiệu lực pháp luật.

[3.4] Ngày 18/11/2016, ông P thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Củ Chi *(sau đây gọi tắt là Ngân hàng)*. Ngày 06/4/2019, ôngi P đã tất toán giải chấp tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Ngày 05/4/2019 ông M, bà B có Đơn khởi kiện, ngày 30/5/2019 Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý vụ án trên nên không cần thiết triệu tập Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài P là không có cơ sở để chấp nhận. Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp và Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không kháng nghị, do đó căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 407/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh không bị kháng cáo, kháng nghị nên vẫn giữ nguyên.

[3.6] Về án phí:

[3.6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015, 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, ông M, bà B, bà D, ông T và ôngi P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận.

[3.6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định của pháp luật.

[3.6.3] Chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng, tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 293; Điều 296; Điều 306, Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Bộ luật Dân sự 2005, Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoài P trong hạn luật định được chấp nhận.

* Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoài P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 407/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008246, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng công chứng D) lập ngày 04/6/2012 giữa ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B với ông Huỳnh Long T, bà Hồ Thị Ngọc D là vô hiệu.

1.2. Hủy cập nhật trang 04 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 146156 số vào sổ cấp GCN 159 QSDĐ/HTH ngày 22/12/2003, theo hồ sơ số 005561.CN001 lập ngày 07/11/2016 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật cho ông Lê Hoài P.

Ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang cho ông bà.

1.3. Ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T số tiền 372.360.000 đồng ngay sau khi bản án phát có hiệu lực pháp luật.

1.4. Ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B có nghĩa vụ thanh toán số tiền chi phí chuyển mục đích quyền sử dụng đất và tiền lãi phát sinh cho ông Lê Hoài P số tiền là 150.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài P:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 025504/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/10/2016 tại Văn phòng Công chứng Củ Chi (nay là Văn phòng Công chứng D) giữa ông Huỳnh Long T, ông Trà Văn O, bà Hồ Thị Thanh V, bà Hồ Thị Ngọc D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho ông Lê Hoài P là vô hiệu.

Ông Lê Hoài P không yêu cầu xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ôngi P được yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long T, ông Trà Văn O, bà Hồ Thị Thanh V ở vụ án khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B phải chịu là 18.618.000 đồng nhưng được khấu trừ 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0022059 ngày 30/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Ông Liêu Văn M, bà Lê Thị B phải chịu số tiền là 13.618.000 đồng.

Bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D và ông Huỳnh Long T phải chịu 300.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hòai P phải chịu 300.000 được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0022537 ngày 06/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hồ Thị Ngọc D phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0045287 ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Hồ Thị Ngọc D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Huỳnh Long T phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0045288 ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Huỳnh Long T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Hoài P phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0045286 ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Hoài P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA huyện Củ Chi;
- Các đương sự;

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

- Lưu: VP, HS.

Trương Văn Hiền