

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 29/2018/DS-PT

Ngày 03 tháng 7 năm 2018

V/v: “Tranh chấp hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
Hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Được**

Ông **Nguyễn Đức Thành**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Hồng Hiền- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 7 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2018/TLPT- DS ngày 13 tháng 3 năm 2018 về việc “Tranh chấp Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Trọng Bảo T, sinh năm 1976
Địa chỉ: Số 03 A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo ủy quyền của Ông T: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961
Địa chỉ: Số 11 hẻm Đoàn Thị D, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.
Giấy ủy quyền ngày 20/4/2018, số chứng thực 500 Quyền số 01/SCT/CK.CĐ ngày 20/4/2018 của UBND Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1948;

2.1. Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1983;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Phan Văn T1.

Cùng địa chỉ: Số 100 E, phường I, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn T1 là Luật sư Nguyễn Văn K – Văn phòng Luật sư N – Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận.

2.3. Ông Phan Huy H1, sinh năm 1981;
Địa chỉ: Số 100 E, phường I, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2.4. Ông Phan Huy T2 (chết) – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2 là ông Phan Văn T1 và cháu Phan Tiến T3 (sinh năm 2008), Người giám hộ của cháu T3 là bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1982;
Địa chỉ của ông T1: 100 E, phường I, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.
Địa chỉ của bà Đ1: X, M, P1, Hậu Giang.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T4 – Trưởng phòng – Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Phan Thanh N1, sinh năm 1989;

3.3. Bà Phan Thị Thanh N2, sinh năm 1991;

3.4. Bà Phan Dương Thanh B1, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Số 100 E, phường I, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà B1, N2, N1 là ông Phan Văn T1.

Địa chỉ: Số 100 E, phường I, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3.5. Phòng công chứng nhà nước Số Q tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai H2 - Trưởng phòng

Địa chỉ: Phường M1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người làm chứng: Bà Trần Thị T5, sinh năm 1945 (Chết)

Địa chỉ: 18 X1, Phường A1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T5 (bà T5) rủ ông Lê Trọng Bảo T (ông T) cùng mua chung đất của gia đình ông Phan Văn T1 (ông T1) ở thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 19/10/2009, ông T, bà T5 đến quán café O của gia đình ông T1 tại thành phố P, tỉnh Ninh Thuận để xem đất do gia đình ông T1 có nhu cầu bán. Sau khi xem đất, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng 400m² đất quán café O, phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận, chiều ngang đất 17,5m, chiều dài đất 50m²; Giá chuyển nhượng 4,8 tỷ đồng.

Bà T5 giao 2,4 tỷ đồng cho phía ông T1 trước đó. Ông T giao cho ông T1 và bà Phan Thị Thanh H (bà H) 2,4 tỷ đồng trong ngày 19/10/2009. Hai bên có lập giấy bán đất bằng giấy viết tay.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thành viên gia đình ông T1 chỉ khoảng 280m² là đất thổ cư nên chưa tiến hành ký kết hợp đồng ngay mà phải chờ gia đình ông T1 chuyển mục đích thêm 120m² đất thổ cư theo thỏa thuận là 400m² đất thổ cư; Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T1 cụ thể như sau:

- Ông Phan Huy T2 được cấp quyền sử dụng thửa đất số 467 diện tích

90,75m²;

- Ông Phan Huy H1 được cấp quyền sử dụng thửa đất số 326 diện tích 90,10m²;

- Bà Phan Thị Thanh H được cấp quyền sử dụng thửa đất số 481 diện tích 100m².

Tuy nhiên, hơn 05 tháng sau gia đình ông T1 vẫn chưa thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất thêm nên ông T yêu cầu ông T1 ký kết hợp đồng. Thực tế giữa ông T và gia đình ông T1 đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Ngày 02/3/2010, ông T và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

- Ngày 13/4/2010, ông T với ông Phan Huy H1 (ông H1) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 486 tại phòng công chứng Nhà nước số Q tỉnh Ninh Thuận;

- Ngày 13/4/2010, ông T với ông Phan Huy T2 (ông T2) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 484 tại phòng công chứng Nhà nước số Q tỉnh Ninh Thuận.

Ông T1 không thực hiện được thỏa thuận chuyển mục đích đất thổ cư thêm 120m² để chiều dài đất 50m và chiều ngang đất 17,5m nên ông T1 đồng ý chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp thửa số 68 để bù vào; Ngày 24/6/2010, ông T với ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 856 tại phòng công chứng Nhà nước số Q tỉnh Ninh Thuận, thửa số 68, diện tích 1.061,7m²; Số tiền chuyển nhượng trong các hợp đồng cũng như ngày, tháng, năm giao nhận tiền trong các hợp đồng là để hợp thức hóa vì ông T đã giao đủ 2,4 tỷ đồng cho ông T2 và bà H vào ngày 19/10/2009. Hai bên không thỏa thuận chung diện tích chuyển nhượng chiều ngang 17,5m và chiều dài 50m. Sau đó bà T5 không mua đất nên ông T đã giao trả lại cho bà T5 2,4 tỷ đồng; Ông T với bà T5 không lập giấy tờ giao nhận tiền do hai người thân quen nhau; Việc giao nhận 2,4 tỷ đồng giữa ông T và bà T5 không có người làm chứng.

Ông T1, bà H cung cấp đầy đủ giấy tờ chứng minh nguồn gốc, quyền sử dụng các thửa đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông T chỉ biết ông T1, bà H; Ông T không biết mặt các ông H1, T2 do đó tại Phòng công chứng Nhà nước số Q tỉnh Ninh Thuận ngày 13/4/2010 bà H đi với hai người thanh niên và H giới thiệu tên hai người là T2, H1 nên anh T tin theo lời bà H. Hồ sơ chuyển nhượng đất hợp pháp nên ông T đã được UBND thành phố P, tỉnh Ninh Thuận cấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất; Ông T nhiều lần yêu cầu giao đất nhưng ông T1 không thực hiện.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc ông T1, bà H trả số tiền 4,8 tỷ đồng cho ông T và bồi thường thiệt hại theo giá trị đất tại thời điểm xét xử.

Ông Phan Văn T1 – Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các đồng bị đơn Phan Thị Thanh H; Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Thanh N, Phan Thị Thanh N2, Phan Dương

Thanh B1; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Phan Huy T2 trình bày:

Vợ chồng ông Phan Văn T1 (ông T1), Dương Thị L1 tạo lập được tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.296m² phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 885195 ngày 19/8/1999 được chỉnh lý năm 2002 do đã chuyển nhượng 795,5m², diện tích thửa đất còn lại là 2.500,5m².

Năm 2006, bà L1 chết không để lại di chúc. Ông T1 tự phân chia đất thành 05 thửa và cho các con như sau:

- Thửa số 68 diện tích 1.061,7m²;
- Thửa số 481 diện tích 100m² cho Phan Thị Thanh H;
- Thửa số 326 diện tích 90,10m² cho Phan Huy H1;
- Thửa số 467 diện tích 90,75m² cho Phan Huy T2;
- Thửa số 490 diện tích 1.168m².

Ông Thành cho H, H1, T2 đất các con khác của vợ chồng ông không được biết. Vợ chồng ông T1, bà L1 có tất cả 06 người con là Phan Huy T2, Phan Huy H1, Phan Thị Thanh H, Phan Thị Thanh N2, Phan Thanh N1, Phan Dương Thanh B1.

Phan Huy T2 chung sống như vợ chồng với bà Lê Thị Ngọc Đ1 không đăng ký kết hôn có một con chung tên Phan Tiến T2. Ông T2 chết năm 2011.

Phan Thị Thanh H cần số tiền 03 tỷ đồng để kinh doanh nên vay tiền của bà Trần Thị T5 (bà T5), bà T5 lợi dụng sự tin tưởng nên dụ dỗ H giao chứng minh nhân dân, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cho bà T5 để bà T5 thế chấp vay giúp tiền, sau đó bà T5 tự ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Lê Trọng Bảo T (ông T)) đứng tên. Ông T1 chưa từng gặp nên không biết mặt ông T. Ông T1 cũng như các con chưa nhận số tiền nào từ phía ông T cũng như bà T5. Trước năm 2009, H có vay tiền bà T5, số tiền bao nhiêu không biết.

Giấy bán đất ngày 19/10/2009, có chữ ký của ông T1; ông T1 ký giấy trong khi ông đang say rượu và H đưa giấy này cho ông T1 ký, ông T1 không đọc nội dung. Bà T5 cho rằng chuyển số tiền mua đất 2,4 tỷ đồng qua đường Bưu điện là không có thật. Giấy mua bán đất ngày 19/10/2009 thể hiện người mua là Lê Trọng Bảo T và Nguyễn Thành T6 nhưng không có chữ ký của ông T6. Số tiền ghi trong giấy chuyển nhượng đất ngày 19/10/2009 không trùng khớp số tiền trong 04 hợp đồng.

Ông T1 xác nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2010 khi ông đang trong trạng thái say rượu thì con gái ông tên H đưa hợp đồng cho ông ký tại nhà chứ không phải ký tại phòng công chứng, ông T1 không đọc nội dung trước khi ký. Bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2010 tại UBND phường K1. Ông T2 có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 484 ngày 13/4/2010.

Văn bản phân chia thừa kế có nội dung tất cả các con của vợ chồng ông đồng ý nhường kỷ phần thừa kế được hưởng từ phần di sản của bà L1 để cho ông T1 thửa đất số 68, diện tích 1.061,7m², tờ bản đồ địa chính số 01 phường K1 có chữ ký của ông T1. Ông T1 ký văn bản phân chia thừa kế trong lúc say rượu, H đưa cho ông ký. Tại phòng công chứng số 01 ông không biết người con nào của ông có mặt để ký văn

bản phân chia thừa kế.

Ông T1 không đồng ý giao các thửa đất 326, 467, 481, 68 cho ông T. Ông T1 đồng ý hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại vì ông và các con không ai nhận tiền của ông T. Ông T1 yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB651681 ngày 29/4/2010, số BB654718 ngày 29/7/2010, số BB654716 ngày 29/7/2010 và số BB670185 ngày 25/5/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lê Trọng Bảo T.

Ông Phan Huy H3 – đồng bị đơn trình bày:

Cha, mẹ của ông H1 là ông Phan Văn T1 và bà Dương Thị L1. Ông T1, bà L1 sinh được 06 người con. Ông T2 chết năm 2011, có con tên Phan Tiến T3. Bà L1 chết năm 2006, không để lại di chúc.

Ông T1 chia quyền sử dụng đất của ông T1, bà L1 làm 05 thửa và ghi tên ông H3 đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 326, ông H3 không biết. Ông H1 không ký tên và lấn tay vào văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 18/5/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 486 ngày 13/4/2010 cũng như không nhận tiền của bà T5 hay ông T. Ông H1 không đồng ý nhường kỷ phần thừa kế cho ông T1. Đề nghị Tòa án hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế và hợp đồng chuyển nhượng số 486, công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 07/4/2004 giữa ông T1 với ông H1.

Trước đây, ông T1 với bà H vay, mượn tiền của bà T5 để làm ăn nên bà H giao các giấy tờ cho bà T5 làm thủ tục chuyển nhượng. Ông T1, bà H có nhận tiền bán đất hay không thì ông H3 không biết vì thời điểm này ông H1 không có mặt tại địa phương.

Bà Lê Thị Ngọc Đ1 – Người đại diện hợp pháp của cháu Phan Tiến T3 trình bày: Bà Đ1 chung sống với ông Phan Huy T2 vào năm 2006, không đăng ký kết hôn. Bà Đ1 với ông T2 có con chung tên Phan Tiến T3. Trong vụ án này bà Đ1 đồng ý đề ông Phan Văn T1 là người kế thừa duy nhất quyền và nghĩa vụ tố tụng cho cháu Phan Tiến T3, ông T1 có toàn quyền quyết định liên quan; bà Đ1 không có yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt.

Ông Nguyễn Xuân T4 - Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:

Căn cứ Điều 23 Thông tư 17 ngày 21/10/2009 của Bộ tài nguyên và môi trường về trình tự, thủ tục đăng ký chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất tại điểm b khoản 2 quy định: “Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, nếu phù hợp với quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc trình cấp giấy chứng nhận và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được cấp giấy chứng nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính...”

UBND TP.P đã cấp cho ông Lê Trọng Bảo T 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB654718 ngày 29/4/2010 thửa đất số 481, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 100m² (đất ở đô thị) do nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Thanh H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB654718 ngày

29/7/2010 thửa đất số 326, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 90,1m² (đất ở đô thị) do nhận chuyển nhượng của ông Phan Huy H1

. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB654718 ngày 25/5/2010 thửa đất số 467, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 90,75m² (đất ở đô thị) do nhận chuyển nhượng của ông Phan Huy T2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB654718 ngày 29/7/2010 thửa đất số 68, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 1.061,7m² (đất trồng cây lâu năm) do nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn T1.

Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Trọng Bảo T là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Trong vụ kiện này, Ủy ban nhân dân thành phố P không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa căn cứ pháp luật giải quyết, ông T4 yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Ông Mai H2 – Trưởng phòng công chứng số 1 tỉnh Ninh Thuận yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người Làm chứng Lê Thị T5 trình bày tại các bút BL 232 – 239

Phan Thị Thanh H trước đây là cháu dâu của bà (sau này H đã ly hôn với cháu của bà T5). Ông T1, bà H nhiều lần vay tiền của bà T5 và thanh toán đủ nên bà T5 rất tin tưởng.

Khoảng đầu tháng 10 năm 2009, bà H đặt vấn đề chuyển nhượng đất với bà T5. Bà T5 đồng ý nhận chuyển nhượng đất vì vị trí đất đẹp. Bà T5 trực tiếp gặp ông T1, bà H để thỏa thuận chiều ngang đất 17.5m, chiều dài đất 50m, giá chuyển nhượng 4,8 tỷ đồng. Thời điểm này không có ông Lê Trọng Bảo T vì bà T5 chưa có ý định rủ ông T mua chung đất. Khi thỏa thuận mua đất chỉ có bà T5, ông T5, bà H ngoài ra không có ai khác. Sau khi thỏa thuận xong, do không đủ khả năng nên bà T5 rủ ông T mua chung. Đến ngày 19/10/2009 bà T5 cùng ông T thuê xe đến quán O gặp ông T1 và bà H. Do tin tưởng bà T5 nên khi đi ông T đã mang theo tiền để nếu đồng ý mua thì giao tiền luôn. Vì thấy đất đẹp nên ông T đồng ý mua và giao ngay 2.400.000.000 đồng cho ông T1 và bà H. Phần tiền của bà T5 2,4 tỷ đồng bà T5 gửi cho ông T1, bà H qua đường bưu điện và đưa trực tiếp nhiều lần, chứng từ hiện không còn giữ vì sau mỗi lần gửi tiền bà đều điện hỏi ông T1 đã nhận tiền chưa, ông T1 báo đã nhận đủ nên bà không lưu các chứng từ.

Do tuổi già, bị bệnh nên bà T5 quyết định nhường phần của bà cho ông T mua đất với ông T1, bà H. Ông T đã hoàn lại cho bà T5 2,4 tỷ đồng mà bà T5 đã giao cho ông T1, bà H. Bà T5 và ông T5 không làm giấy giao nhận số tiền 2,4 tỷ vì hai người thân, quen nhau; không có người chứng kiến ông T giao cho bà T5 2,4 tỷ đồng.

Ông T1 và bà H ký vào giấy bán đất ngày 19/10/2009 trước mặt bà. Giấy ghi ngày 19/10/2009 do ông T nhờ ông N3 viết giúp, trước khi đưa mọi người ký anh N3 có đọc lại nội dung.

Tính đến tháng 10/2009 thì ông T1 và bà H còn nợ tiền vay của bà T5. Tuy nhiên, khi mua đất bà T5 vẫn giao đủ tiền chứ không trừ nợ vì lúc đó gia đình ông T1 khó khăn, đang cần tiền mặt. Đối với các khoản nợ bà T5 sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Trong vụ kiện này bà T5 không có bất cứ yêu cầu gì, đề nghị Tòa giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-DT ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 điều 26, Điều 147, 161, 165, Điều 227, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 500, 502, 616, 617 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02 ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Trọng Bảo T.
- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 486 ngày 13.4.2010 giữa anh Lê Trọng Bảo T với anh Phan Huy H1, hợp đồng số 856 ngày 24.6.2010 giữa anh Lê Trọng Bảo T với ông Phan Văn T1, hợp đồng số 484 ngày 13.4.2010 giữa anh Lê Trọng Bảo T với anh Phan Huy T và hợp đồng ngày 02.3.2010 giữa anh Lê Trọng Bảo T với chị Phan Thị Thanh H.

- Buộc ông Phan Văn T1 và chị Phan Thị Thanh H mỗi người phải hoàn trả cho anh Lê Trọng Bảo T số tiền 1.424.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu đồng).

- Ông Phan Văn T1 bồi thường thiệt hại cho anh Lê Trọng Bảo T số tiền 7.584.352.018 đồng (Bảy tỷ năm trăm tám mươi bốn triệu ba trăm năm mươi hai ngàn không trăm mười tám đồng).

- Chị Phan Thị Thanh H bồi thường thiệt hại cho anh Lê Trọng Bảo T số tiền 1.406.089.856 đồng (Một tỷ bốn trăm lẻ sáu triệu không trăm tám mươi chín ngàn tám trăm năm mươi sáu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn T1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB651681 ngày 29.4.2010, số BB654718 ngày 29.7.2010, số BB654716 ngày 29.7.2010 và số BB670185 ngày 25.5.2010 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho anh Lê Trọng Bảo T.

- Ông Phan Văn T1, chị Phan Thị Thanh H, anh Phan Huy H1, chị Phan Dương Thanh B1, chị Phan Thị Thanh N2, chị Phan Thanh N1 được quyền quản lý thửa đất số 481 (nay là thửa 195), có diện tích 100m², thửa đất số 326 (nay là thửa 197), có diện tích 90,1m², thửa đất số 467 (nay là thửa 198), có diện tích 90,8m², thửa đất số 68 (nay là thửa 196), có diện tích 1.061,7m² tọa lạc tại phường K1, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

(Trên đất có: Nhà cấp 4B, tường xây gạch quét vôi, nền xi măng, mái tole; kích thước: 6,2m x 8,6m = 53,32m²; Sân xi măng, kích thước: 6,4m x 8,6m = 55,04m²; Nhà cấp 4C mái tole cột kèo sắt, tường xây nền xi măng, kích thước: 6,4m x 4,5m = 28,8m²; Nhà cấp 4B tường xây gạch sơn nước nền gạch men mái tole; kích thước: (16,1m x 2,5m) + {(9,4m + 0,8) x 22} = 264,65m²; Trụ cổng xây gạch; kích thước: (0,5m x 0,5m x 4,5m) x 02 Trụ = 2,25m³; Cổng sắt; kích thước: 05m x 2,5m = 12,5m²; Mái ngói khung gỗ; kích thước: 02m x 06m = 12m²; Sân (lối đi) bê tông tráng xi măng; kích thước: (22m + 19m) x 4,2m = 172,2m²; Sân bê tông; kích thước: 02m x 20m = 40m²; Sân bê tông; kích thước: 6,7m x 25,3m = 169,51m²; Nhà cấp 4B, nền xi măng tường ốp đá rồi cửa sắt; kích thước: 5,3m x 03m = 15,9m²; Chòi mái tole khung ngói trụ đúc; kích thước: 5,6m x 5,2m = 29,12m²; Sân gạch hoa; kích thước:

5,6m x 5,2m = 29,12m²; Mái che khung gỗ, trụ xây; kích thước: 10,3m x 2,5m = 25,75m²; Tường xây gạch h = 1,2m có: 7,3md + 10md = 17,3md; Sân gạch hoa; kích thước: (10,3m x 2,5m) + (10,3m x 2,8m) = 54,59m²; Trụ xây gạch ốp đá rồi; kích thước: (0,25m x 0,25m x 1m) x 08 trụ = 0,5m³; Đá rồi ốp trụ; kích thước: (0,25m x 4m²) x 08 trụ = 08m²; Sân gạch hoa; kích thước: 6,4m x 07m = 44,8m²; Khối xây gạch; kích thước: (1,1m x 2,9m x 0,4m) + (1,1m x 4,6m x 0,4m) = 3,3m³; Hồ xây gạch; kích thước: 3,7m x 0,5m x 3,5m = 6,475m³; Trụ xây gạch; kích thước: (0,3m x 0,3m x 0,7m) + {(0,3m x 0,3m x 2,2m) x 04 trụ} = 0,855m³; Sân ốp đá rồi; kích thước: (0,6m x 2,5m) + (0,6m x 2,5m) + (0,6m x 2,5m) + (14,4m x 2,2m) = 36,18m²; Trụ xây; kích thước: (0,25m x 0,25m x 2,2m) x 20trụ = 2,75m³; Sân gạch men; kích thước: 7,5m x 5m = 37,5m²; Sân gạch bát trắng; kích thước: (11,4m x 1,5m) + (11,4m x 2,5m) + (2m x 8,2m) = 62m²; Tường xây gạch h = 2,2m, có 8,2md; Tường xây gạch h = 2,4m, có 12md; Nhà cấp 2B (tầng 1) mái bê tông cốt thép nền bê tông xi măng trụ bê tông cốt thép; kích thước: (2,8m x 3,7m) + (10,6m x 8,1m) = 96,22m²; Nhà cấp 4A (tầng 2) mái tole trần thạch cao nền bê tông cốt thép sàn bê tông cốt thép, cửa khung kính; kích thước: (9,4m x 13m) + (06m x 3,7m) = 144,4m²; Nhà vệ sinh mái đúc nền gạch men tường ốp gạch (tầng 1); kích thước: 6,5m x 4,2m = 27,3m²; Sân xi măng; kích thước: 6,5m x 7,2m = 46,8m²; Mái che tole cột kèo sắt; kích thước: 3,5m x 3,6m = 12,6m²; Nhà vệ sinh mái tole nền gạch men tường ốp gạch men (tầng 2); kích thước: 6,5m x 4,2m = 27,3m²; Cây trồng: 01 cây Vàng Bạc Ø 25; 01 cây Xoài Ø 25;- 01 cây Cau; 02 cây Xoài Ø 40; 02 cây Xoài Ø 30; 02 cây Sung Ø 0,1; 04 cây Đào Tiên Ø 60; 01 cây Xoài Ø 30; 01 cây Xoài Ø 20; 02 cây Cau; 01 cây Cảnh Ø 10; 01 cây Bồ đề Ø 1m; 02 cây Sung Ø 20).

(Theo trích lục bản đồ địa chính số 2439, 2440, 2441, 2442 ngày 05/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh P).

Về chi phí định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí định giá 1.400.000 đồng và 600.000 đồng chi phí giám định năm 2011 (đã nộp đủ); Chịu chi phí đo đạc định giá ngày 28/4/2017 là 6.296.016 đồng và chi phí giám định là 3.620.000 đồng (nguyên đơn đã nộp đủ).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí; Nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự; Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án; Quyền kháng cáo.

Ngày 02 tháng 02 năm 2018, ông Phan Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 09/02/2018, ông T1 kháng cáo bổ sung, hai đơn kháng cáo chứa đựng nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, làm rõ có hợp đồng mua bán đất hay không, giấy thỏa thuận ngày 19/10/2009 gia đình ông không nhận tiền của nguyên đơn, không có hợp đồng mua bán với bà Lê Thị T5.

Ngày 12 tháng 02 năm 2018 ông Phan Huy H1 gửi đơn kháng cáo đến Tòa án nhân dân thành phố P. Tòa án nhân dân thành phố P tổng đạt trực tiếp thông báo nộp tạm ứng án phí kháng cáo nhưng ông H1 không thực hiện nên xem như ông H1 không kháng cáo.

Quá trình giải quyết vụ án trước khi Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận xét xử ngày 31/01/2018, ban hành bản án số 02/2018/DS-ST:

- Bản án sơ thẩm số 06/2012/DS-ST ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy giấy bán đất ngày 19/10/2009 và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 486 ngày 13/4/2010 giữa ông T với ông H1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 856 ngày 24/6/2010 giữa ông T với ông T1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 484 ngày 13/4/2010 giữa ông T với ông T2; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2010 giữa ông T với bà H; Bà H, ông T1 mỗi người phải hoàn trả cho ông T 2.400.000.000đ và mỗi người phải bồi thường thiệt hại cho ông T khi hủy hợp đồng là 1.990.820.200đ; Hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố P đã cấp cho ông T. Ông T1 và ông H1 kháng cáo.

- Bản án phúc thẩm số 16/2013/DS-PT ngày 29/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T1 và ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2012/DS-ST ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Quyết định Giám đốc thẩm số 267/2016/DS-GĐT ngày 27/10/2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị số 41A/2016/KN-DS ngày 16/5/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 16/2013/DS-PT ngày 29/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2012/DS-ST ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật vì cho rằng bản án sơ và phúc thẩm chưa làm rõ các tình tiết:

+ Ông T, bà T5 cho rằng đã giao 4,8 tỷ đồng cho ông T1, bà H1 vào ngày 19/10/2009; Ông T, bà T5, ông N5 khẳng định ông H1 và ông T2 ký giấy ngày 19/10/2009 nhưng kết quả xác minh thời gian này ông H1 đang cải tạo tại trại A₁ – BCA; Đại diện theo ủy quyền của ông T khẳng định ông T giao tiền nhưng không biết giao ở đâu, khi nào; khẳng định giao tiền có mặt ông T1, ông T, bà H, ông H1, ông T2 nhưng lại không nhắc đến bà T5. Ông T khai khi giao tiền cho ông T1, bà H có mặt ông N4 (N3) nhưng các lời khai của bà T5, H, T1, L2 đều không nhắc đến ông N7; ông N4 khẳng định không chứng kiến việc giao tiền.

+ Bà T5 cho rằng giao cho ông T1 2,4 tỷ qua đường Bưu Điện. Bà T5 khai sau ngày 19/10/2009 bà không còn liên quan đến việc mua bán đất nhưng sau đó khi sau ngày 19/10/2009 bà nhiều lần chuyển tiền cho ông T1 tổng cộng 2,4 tỷ đồng. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa xác minh nhưng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở.

+ Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ các mâu thuẫn nêu trên nhưng xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2009 giữa ông T và ông T1 là chưa có cơ sở vững chắc.

+ Hợp đồng số 486 ngày 13/4/2010 giữa ông T với ông H1 kết quả giám định không phải chữ ký của ông H1.

+ Hợp đồng số 856 ngày 24/6/2010 giữa ông T1 với ông T thì theo giấy bán đất ông T1 phải chuyển thêm 120m² đất để giao cho ông T; Ông T cho rằng ông T1 không chuyển quyền sử dụng đất nên đã ký hợp đồng 856 để bù vào diện tích thiếu; Theo hợp đồng 856 diện tích chuyển nhượng là 1.061,7m² ông T1 không thể dùng 1.061,7m² để bù vào 120m² vì giá trị chênh lệch là không nhỏ, vậy giá trị hợp đồng

này là bao nhiêu và có liên quan đến thỏa thuận bán đất ngày 19/10/2009 hay không?

+ Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên giấy mua bán đất và các hợp đồng đã ký kết vô hiệu là có cơ sở, tuy nhiên giải quyết tuyên 04 hợp đồng vô hiệu nhưng dựa vào giấy bán đất ngày 19/10/2009 để tính lỗi cho ông T1, bà H là không có cơ sở.

+ Toàn bộ nhà và đất tranh chấp của ông Phan Văn T1, bà Dương Thị L1. Bà L1 chết thì phần tài sản của bà L1 trở thành di sản thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu cho ông T1, bà L1 sau khi tuyên hủy hợp đồng, bồi thường thiệt hại là không đúng.

Kiểm sát viên – Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu:

- Hội đồng xét xử, đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự;

- Quan điểm giải quyết vụ án:

+ Đơn kháng cáo của ông Phan Văn T1 trong thời hạn kháng cáo được chấp nhận xem xét, giải quyết.

+ Các thửa đất 68, 326, 481, 467 là tài sản chung của vợ chồng ông Phan Văn T1, bà Dương Thị L1; Bà L1 chết nhưng không để lại di chúc, ông T1 tự định đoạt phân chia đất cho các con trái pháp luật nên văn bản phân chia thừa kế không phát sinh hiệu lực. Ông T1 có hành vi gian dối khi thực hiện việc phân chia tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1 vì chữ ký, dấu vân tay trong văn bản phân chia đất không phải của ông H1, bà N2.

+ Giấy bán đất ngày 19/10/2009, ông T1, bà H thừa nhận chữ ký nên đủ căn cứ khẳng định ông T1, bà H có năng lực hành vi dân sự. Việc chuyển nhượng đất là có thật.

+ Ông T khởi kiện hủy 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị 04 hợp đồng là 2.848.000.000đ là có căn cứ; hợp đồng vô hiệu do phía ông T1, bà H lừa dối ông T, đưa hai người không phải ông T2, ông H1 đến phòng công chứng Nhà nước Số Q Ninh Thuận để ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên bản án sơ thẩm xác định nghĩa vụ hoàn trả tiền và bồi thường thuộc về ông T1, bà H là có căn cứ.

+ Bản án sơ thẩm hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố P cấp cho ông T là có căn cứ.

+ Đề nghị HĐXX bác toàn bộ kháng cáo của ông Phan Văn T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thủ tục tố tụng, tư cách đương sự trong vụ án

Đơn kháng cáo của ông Phan Văn T1 trong thời hạn kháng cáo nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận việc giải quyết vụ án.

Ông Lê Trọng Bảo T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T với các ông, bà Phan Văn T1; Phan Huy H1, Phan Huy T2, Phan Thị Thanh H; Buộc ông T1, bà H trả số tiền 4,8 tỷ đồng cho ông T và bồi thường thiệt hại theo giá trị đất tại thời điểm xét xử nên Tòa

án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Ông Phan Văn T1 phản tố yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ nhưng xác định Chủ tịch UBND thành phố P, tỉnh Ninh Thuận là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác, cần xác định Ủy ban nhân dân thành phố P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông T không yêu cầu giải quyết phần tài sản trên các thửa đất nên Tòa án cấp sơ thẩm định giá trị quyền sử dụng đất để tuyên số tiền phải hoàn trả, xác định thiệt hại, xác định số tiền bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại là đúng, có lợi hơn cho phía các bị đơn. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên phần tài sản, vật kiến trúc, cây trồng và đặt trong dấu ngoặc đơn tại phần quyết định của bản án là thừa so với yêu cầu khởi kiện, giải quyết hậu quả hợp đồng nguyên đơn yêu cầu, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh phần tuyên án này của bản án sơ thẩm.

Ông Phan Huy H1 có yêu cầu Tòa án hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế và hợp đồng chuyển nhượng số 486; Yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 07/4/2004 (Trang 5, BL.906 bản án sơ thẩm) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý, không giải quyết trong vụ án là thiếu sót. Tuy nhiên, ông H1 không kháng cáo; Hợp đồng chuyển nhượng đất số 486 đã được Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy và văn bản phân chia thừa kế cũng được Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá không có giá trị pháp lý do đó yêu cầu của ông H1 đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2004 ông H1 sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Bà Trần Thị T5 đang tham gia tố tụng đến ngày 15/8/2013 thì bà T5 chết do bị bệnh ung thư gan. Lời khai bà T5 cho rằng đã chuyển quyền và nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung sang cho ông T, ông T đã hoàn trả cho bà T5 2,4 tỷ đồng; Lời khai của bà T5 được ông T xác nhận. Trong vụ án này ông T yêu cầu hủy 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bởi các ông, bà T1, H1, T2, H với ông T; Như vậy bà T5 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà T tham gia tố tụng là không đúng vì nếu đưa bà T5 vào tham gia tố tụng thì vụ án phải được tạm đình chỉ giải quyết theo Điều 214 khoản 1 điểm a của Bộ luật tố tụng dân sự tại giai đoạn xét xử sơ thẩm do chưa xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T5.

Bà Lê Thị Ngọc Đ1 chung sống với ông Phan Huy T2 vào năm 2006, không đăng ký kết hôn. Bà Đ1 với ông T2 có con chung tên Phan Tiến T3. Ông Phan Huy T3 chết không để lại di chúc. Trong vụ án này bà Đ1 đồng ý để ông Phan Văn T1 là người kế thừa duy nhất quyền và nghĩa vụ tố tụng cho cháu Phan Tiến T3, ông T1 có quyền quyết định liên quan; bà Đ1 không có yêu cầu độc lập, được Tòa án chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P là ông Nguyễn Xuân T4 có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp pháp luật tố tụng dân sự được Tòa án chấp nhận.

Đại diện hợp pháp của phòng Công chứng Nhà nước Số Q tỉnh Ninh Thuận có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt được Tòa án chấp nhận.

Các bà Phan Thị Thanh H, Phan Thanh N1, Phan Thị Thanh N2, Phan Dương Thanh B1 cùng ủy quyền hợp pháp cho ông Phan Văn T1 được Tòa án chấp nhận.

[2] Xét nội dung kháng cáo

[2.1] Xét chứng cứ là “Giấy bán đất” được lập ngày 19/10/2009

- Nội dung giấy bán đất thể hiện ông Phan Huy T2 (ông T2), bà Phan Thị Thanh H (bà H), ông Phan Huy H1 (ông H1), bà Phan Dương Thanh B1 (bà B1) bán đất cho ông Lê Trọng Bảo T (ông T) và ông Nguyễn Thành T6 (ông T6); Diện tích đất được hai bên thỏa thuận mặt tiền đường G 17,5m; Phía Đông và Tây chiều dài 50m; Diện tích nói trên đã có nhà ở và nhà tiền chế để phục vụ bán café; Ông T và ông T6 đã giao trước toàn bộ số tiền 4,8 tỷ đồng. Tuy nhiên trong giấy không thể hiện rõ số tiền ông T6, ông T mỗi người giao là bao nhiêu trong tổng số 4,8 tỷ đồng; Trong giấy bán đất không có chữ ký của ông T6 trong phần, mục “đồng ký tên”. Bà T5 cho rằng số tiền 2,4 tỷ đồng phần của bà T5 đã được giao cho ông T1, bà H trước đó và chuyển qua đường Bưu chính nhưng thực tế chỉ chứng minh được số tiền bà T5 và con tên T6 chuyển cho ông T1, bà H nhận 04 lần tổng số tiền sau ngày 19/10/2009 là 451.610.500đ.

- Bút lục 110 bà H xác nhận Giấy bán đất do người đàn ông đi cùng bà T5 viết, bà H có ký vào giấy, khoảng 15 phút sau bà H quay lại thấy ông T1 đã ký vào giấy bán đất. BL.125 ông T1 xác nhận ký nhiều giấy do bà Trần Thị T5 (bà T5) giao; Chữ ký trong giấy ghi ngày 19/10/2009 đúng của ông T1 và bà H. Kết luận giám định số 63/KLGD ngày 04/11/2011 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận chứng minh chữ ký trong giấy ghi ngày 19/10/2009 do ông T1, bà H ký. Chữ ký tại mục họ tên Phan Huy H1, Phan Huy T2 trong giấy bán đất ngày 19/10/2009 không phải do H1, T2 ký. BL. 251 ông Lương Văn N3 (N4) khai sau khi ông T1, bà H và một người anh trai của H ký giấy bán đất thì H kêu người đi chở một người nữa về ký giấy, ông N3 không xác định được hai người này. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T tranh luận cho rằng ông T không biết hai người ký tên T2, H1 trong giấy bán đất ngày 19/10/2009 và bà H cũng không biết ông N3 (N4) theo lời khai tại BL.110. Như vậy phía bà H đã có hành vi gian dối trong việc nhờ những người khác không phải là ông T2, ông H1 ký vào giấy bán đất ngày 19/10/2009. BL.250, 251 ông N3 (N4) khai Ông N3 viết giúp giấy bán đất ngày 19/10/2009 sau đó đọc lại cho mọi người cùng nghe, ông T1, bà H và các con ông T1 ký vào giấy; Sau đó hai bên giao nhận tiền, khi đó ông N3 ra xe nghỉ nên không biết ai nhận tiền, số tiền bao nhiêu. BL. 502 ông T khai sau khi ký giấy ngày 19/10/2009 thì giao nhận tiền phù hợp lời khai của ông N3. Như vậy lời khai của ông N3 xác định có việc giao nhận tiền vào ngày 19/10/2009 sau khi viết giấy bán đất, còn việc các bên giao, nhận bao nhiêu tiền, người nhận và giao tiền thì ông N3 không chứng kiến phù hợp nội dung giấy bán đất ngày 19/10/2009, ông T1, bà H ký thể hiện có nhận tiền và sau thời điểm 19/10/2009, ông T1, bà H, ông H1, ông T2 ký 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T.

- Bút lục 126, ông T1 khai việc sang nhượng đất là tạm thời để bà T5 cho ông T1 và bà H vay số tiền 03 tỷ cộng nợ cũ nhưng cũng tại BL.126 ông T1 khai có vay bà T5 nhiều lần nhưng đã trả hết năm 2009. Như vậy, nếu đã trả hết nợ cũ cho bà T5 thì không thể cản trừ nợ cũ bằng việc hợp thức hóa giấy bán đất như ông T1 khai.

BL.110 bà H khai: Tháng 10/2009, bà H cần tiền sửa quán Q1 nên đề nghị bà T5 cho vay tiền. Bà T5 nói nếu viết giấy chuyển nhượng đất tại địa chỉ 283 đường G thì bà T5 sẽ cho vay 03 tỷ đồng; 03 tỷ đồng chuẩn bị cho vay cộng 600 triệu đồng do H còn nợ T5 và 1,2 tỷ đồng ông T1 còn nợ T5. H đã giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên T1, H, T2, H1 cho bà T5 để hoàn tất thủ tục; Sau ngày 19/10/2009 hẹn ra công chứng; những lời khai của bà H, ông T1 không được bà T5 thừa nhận; bà H, ông T1 cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh số tiền nợ như bà khai. Như vậy chứng cứ là giấy bán đất ghi ngày 19/10/2009 thể hiện người nhận chuyển nhượng đất là ông Lê Trọng Bảo T. Bên chuyển nhượng là ông Phan Văn T1 và bà Phan Thị Thanh H. Giao dịch này vô hiệu vì quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1 và bà Dương Thị L1 chưa được phân chia trước cũng như sau khi bà L1 chết. Ông T1 lập văn bản phân chia thừa kế và các hợp đồng chia đất là tài sản chung của ông T1, bà L1 sang tên các con là vi phạm pháp luật. Chữ ký của T2, H1 trong các hợp đồng này là giả mạo nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy giấy bán đất là có căn cứ.

- Từ ngày 20/01/2010 đến ngày 11/02/2010 bà T5 và con tên Nguyễn Thành T6 đã 04 lần chuyển số tiền 451.610.500đ qua dịch vụ Bưu chính cho ông T1 và bà H nhận. Ngày 20/01/2010 ông T1 viết giấy cam đoan kể từ ngày 21/01/2010 đến ngày 15/2/2010 sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ cho bà T5 ở Đà Lạt, nếu trong thời gian không lo thủ tục sẽ đền tiền 1 thành 2. Kết luận giám định số 95 ngày 01/11/2017 (BL.805) kết luận chữ ký trong giấy là của ông T1. Tại phiên tòa, ông T1 tranh luận cho rằng giấy cam kết ghi tên bà “T7” chứ không phải bà “T5” nhưng ông không chứng minh được bà “T7” là ai, ông cũng thừa nhận trong vụ án không có người tên “T7”. Xét thấy bà T7 chính là bà Lê Thị T5 vì sau khi bà T5 gửi tiền qua dịch vụ Bưu chính cho ông T1 và bà H nhận 451.610.500đ thì ông T1 viết giấy cam kết.

- Bút lục 110, bà H khai tiếp: Sau khi ký hợp đồng ngày 19/10/2009, ông T, bà T5 chưa giao 4,8 tỷ đồng; Chỉ khi các anh em của bà H ký, Ủy ban nhân dân ký thì mới giao tiền. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện ngày 02/3/2010, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T tại UBND phường K1; Các ngày 13/4/2010 ông T, H1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T tại phòng Công chứng Nhà nước Số Q Ninh Thuận; Ngày 24/6/2010, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T tại phòng Công chứng Nhà nước Số Q Ninh Thuận. BL.109 bà H khai: Sau khi ký hợp đồng cuối cùng với ông T1 vào ngày 24/6/2010, H nhận được điện thoại của bà T5 lên Đà Lạt nhận 03 tỷ đồng với điều kiện phải trả nợ 300 triệu đồng (nợ ban đầu 600 triệu trả dần còn 300 triệu); H cầm 300 triệu đồng lên Đà Lạt nhưng bà T5 không giao 03 tỷ đồng như đã hứa; Hiện nay bà H không còn nợ tiền bà T5. Những lời khai của H mâu thuẫn với nhau vì nếu đã cho rằng viết giấy nhận đủ 4,8 tỷ bao gồm cả tiền nợ cũ thì không thể buộc trả 300 triệu đồng để chỉ nhận tiếp 3 tỷ đồng. Lời khai của bà H không được bà T5 thừa nhận và cũng không có tài liệu chứng minh.

- Theo giấy cam kết ngày 20/01/2010, ông T1 cam kết sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ cho bà T7 ở Đà Lạt từ ngày 21/01/2010 đến ngày 15/02/2010 nếu không thực hiện sẽ chịu đền tiền 1 thành 2. Diễn biến khách quan trong vụ án thể hiện:

+ Ngày 02/3/2010 bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T 100m² đất thửa 481 tờ bản đồ 01, giá chuyển nhượng 500 triệu đồng, có xác nhận của UBND phường K1;

+ Ngày 13/4/2010 ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T 90,1m² đất thửa 326 tờ bản đồ 01, giá chuyển nhượng 918 triệu đồng, có công chứng của Phòng Công chứng Nhà nước Số Q tỉnh Ninh Thuận;

+ Ngày 13/4/2010 ông Thuận ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T 90,75m² đất thửa 467 tờ bản đồ 01, giá chuyển nhượng 930 triệu đồng, có công chứng của Phòng Công chứng Nhà nước Số Q tỉnh Ninh Thuận;

+ Ngày 24/6/2010 ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T 1.061,7m² đất thửa 68 tờ bản đồ 01, giá chuyển nhượng 500 triệu đồng, có công chứng của Phòng Công chứng Nhà nước Số Q tỉnh Ninh Thuận. Như vậy, bà T5 cho rằng sau ngày 19/10/2009 bà nhiều lần chuyển tiền cho ông T1 qua Bưu điện là có thật nhưng số tiền Bưu điện xác định bà T5 và ông T6 con của bà T5 gửi cho ông T1 và bà H chỉ có 451.610.500đ (ngày gửi từ 20/01/2010 đến 11/02/2010) chứ không phải là 2,4 tỷ đồng. Những tình tiết này cũng chứng minh sau khoảng thời gian này bà T5 đã chuyển quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung với ông T sang cho ông T và bà đã hết quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án này nên sau đó các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực đều do ông T đứng tên bên nhận chuyển nhượng, tổng giá trị 04 hợp đồng là 2.848.000.000đ nên đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận cho rằng giá trị 04 hợp đồng 2.848.000.000đ là do 2.400.000.000đ ông T giao cho bà H vào ngày 19/10/2009 cộng 451.610.500đ bà T5 chuyển cho ông T1, bà H nhận qua dịch vụ Bưu chính, xét thấy tranh luận có căn cứ vì nếu phía ông T1, bà H không nhận 2.400.000.000đ của ông T vào ngày 19/10/2009 và 451.610.500đ do bà T5 chuyển qua dịch vụ Bưu chính thì phía ông T1, bà H sẽ không thực hiện hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết. Số tiền theo 04 hợp đồng gần bằng tổng số tiền ông Trí giao ngày 19/10/2009 với số tiền 451.610.500đ.

[2.2] Xét chứng cứ là 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng là các ông, bà T1, H1, T2, H với bên nhận chuyển nhượng là ông T

- Từ ngày 20/01/2010 đến ngày 11/02/2010 bà T5 và con tên Nguyễn Thành T6 đã 04 lần chuyển số tiền 451.610.500đ qua dịch vụ Bưu chính cho ông T1 và bà H nhận cộng với số tiền 2.400.000.000đ của ông T giao cho bà H theo giấy bán đất ngày 19/10/2009 thì tổng số tiền là 2.851.610.500đ so với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 04 hợp đồng do các ông, bà T1, H1, T2, H với ông T là 2.848.000.000đ chỉ chênh lệch 3.610.500đ. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ xác định có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, ông H1, ông T2, bà H với ông T; Tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía ông T1, bà H đã nhận của ông Trí 2.848.000.000đ; Xác định lỗi thuộc về ông T1, bà H và buộc ông T1, bà H thực hiện nghĩa vụ trả tiền, bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do đó tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 và tranh luận của ông T1 cho rằng ông

và các con không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, không được Tòa án chấp nhận.

- Xét giá trị quyền sử dụng 1.061,7m² đất trồng cây lâu năm ông T1 bù vào 120m² đất xây dựng (đất ở) theo thỏa thuận của giấy bán đất được lập ngày 19/10/2009:

+ Giấy bán đất ngày 19/10/2009, các bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang mặt đường Ngô Gia Tự là 17,5m; Phía Đông và Tây chiều dài 50m; Chuyển mục đích sử dụng thêm 120m² để đủ diện tích đất xây dựng là 400m². Đối chiếu 04 hợp đồng do ông T2, ông H1, bà H ký chuyển nhượng cho ông T thì tổng diện tích đất ở của các thửa 481, 326, 467 chỉ mới được 280,85m² nên ông T1 và ông T thống nhất dùng 1.061,7m² đất trồng cây lâu năm của thửa 68 đứng tên ông T1 để bù chênh lệch đất ở bị thiếu là có thật.

+ Kết quả định giá ngày 16/3/2012 (BL.393-398), kết quả định giá ngày 03/8/2012 (BL.416-417) giá chuyển nhượng thực tế đối với đất ở là 18.000.000đ/m², giá chuyển nhượng thực tế đối với đất trồng cây lâu năm là 2.500.000đ/m².

Như vậy: 120m² đất ở trị giá 2.160.000.000đ; 1.061,7m² đất trồng cây lâu năm trị giá 2.654.250.000đ; 120m² đất ở đổi 1.061,7m² đất cây lâu năm sẽ chênh lệch dư 494.250.000đ đối với đất trồng cây lâu năm nên 2.400.000.000đ + 494.250.000đ = 2.894.250.000đ. So với giá ghi trong 4 hợp đồng 2.848.000.000đ thì chênh lệch 46.250.000đ chiếm tỷ lệ không lớn so với tổng giá trị của 04 hợp đồng.

[2.3]Xét hậu quả giải quyết hợp đồng vô hiệu, lỗi khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu

- Về ý thức chủ quan, ý chí của ông T1, bà H hoàn toàn tự nguyện khi xác lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T; Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên ông H1, ông T2 với ông T không phải chữ ký của ông H1 và ông T2 là vì bà H, ông T1 nhờ người khác đến phòng công chứng nhà nước số Q tỉnh Ninh Thuận để ký tên nhân danh T2, H1. Ông T không thể biết được hành vi lừa dối của ông T1, bà H khi nhờ người ký thay cho H1 và T2 vì ngay thời điểm 19/10/2009 ông T cũng không biết mặt T2, cũng như ông H1.

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, xác định số tiền giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong 04 hợp đồng, xác định thiệt hại, xác định lỗi là đúng. Buộc ông T1, bà H hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho ông T; Xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông T1, bà H; Ông T1 bà H

mỗi người phải chịu ½ lỗi là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Không chấp nhận tranh luận của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

+ Kết quả định giá ngày 28/4/2017 và ngày 08/12/2017 giá đất ở đối với các thửa đất đang tranh chấp là 14.860.015đ, giá đất trồng cây lâu năm đối với thửa đất đang tranh chấp là 7.218.860đ.

+ Hủy 4 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T với các ông, bà T1, H1, T2, H. Hủy 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố P cấp cho ông Lê Trọng Bảo T. Buộc ông Phan Văn T1 phải hoàn trả số tiền 500.000.000đ theo hợp đồng do ông T1 xác lập với ông T ngày 24/6/2010. Buộc bà Phan Thị Thanh H phải hoàn trả số tiền 500.000.000đ theo hợp đồng do bà H xác lập với ông T ngày 02/3/2010. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Huy T2, Phan Huy H1 ký với ông T ngày 13/4/2010, giá trị của hai hợp đồng 1.848.000.000đ nên ông T1, bà H mỗi người phải hoàn trả cho ông T 924.000.000đ.

+ Đối với hợp đồng do ông T1 xác lập với ông Trí $1.061,7m^2 \times 7.218.860đ$ (đất trồng cây lâu năm) $= 7.664.263.662đ$. Thiệt hại khi hủy hợp đồng, ông T1 phải bồi thường cho ông T số tiền: $7.664.263.662đ - 500.000.000đ = 7.164.263.662đ$.

+ Đối với hợp đồng do bà H xác lập với ông T $100m^2 \times 14.860.015đ$ (đất ở) $= 1.486.001.500đ$. Thiệt hại khi hủy hợp đồng, bà H phải bồi thường cho ông T số tiền: $1.486.001.500đ - 500.000.000đ = 986.001.500đ$.

+ Đối với hợp đồng đứng tên bên chuyên nhượng là ông T2, ông H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông T thì ông T1 và bà H mỗi người phải bồi thường thiệt hại cho ông T $\frac{1}{2}$, theo đó $180.85m^2 \times 14.860.015đ$ (đất ở) $= 2.687.433.713đ$. Thiệt hại được xác định là $2.687.433.713đ - 1.848.000.000đ = 839.433.713đ$. Ông T1, bà H mỗi người phải bồi cho ông Trí 419.716.856đ.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố P, tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông T

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H, ông T2, ông H1 được UBND thành phố P cấp dựa trên văn bản phân chia thừa kế số 299 ngày 18/5/2010 nhưng văn bản phân chia này không có giá trị pháp lý dẫn đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố P cấp cho ông T1 cũng không có giá trị pháp lý. Ủy ban nhân dân thành phố P cho rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng Bảo T thì các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các ông, bà T1, H, H1, T2 được cấp đã hết hiệu lực và hết giá trị. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đứng tên ông T vẫn còn giá trị. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó cũng như không hủy văn bản công chứng vô hiệu là không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố P, tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông T là đúng.

[3] Chi phí giám định, thẩm định, định giá và án phí

[3.1] Chi phí giám định, thẩm định, định giá

Toàn bộ chi phí giám định, định giá, thẩm định, trích lục bản đồ thừa đất nguyên đơn đồng ý chịu và đã nộp đủ 2.000.000đ (Lần xét xử sơ thẩm năm 2011) và 9.916.016đ (Lần xét xử sơ thẩm năm 2017).

[3.2] Về án phí

- Án phí sơ thẩm

+Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông T phải chịu 70.560.000đ án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí do ông T nộp 63.800.000đ nhưng chưa xác minh tại Chi cục thi hành án về kết quả xử lý tiền tạm ứng án phí của ông T. Công văn số 445/CV-CCTHA ngày 29/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P trả lời cho Tòa án tỉnh Ninh Thuận thể hiện số tiền tạm ứng án phí của ông T sau khi khấu trừ 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo bản án số 16/2013/DS-PT ngày 29/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận thì số tiền còn lại 63.600.000đ đã hoàn trả cho ông T.

+ Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông T1 phải chịu 117.608.352đ án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại là đúng theo quy định tại Chương III, Điều 27, khoản 3, điểm b của Nghị quyết 326 nhưng bản án sơ thẩm buộc ông T1 chịu thêm 600.000đ án phí theo quy định tại Chương III, Điều 27, khoản 3, điểm a của Nghị quyết 326 là không đúng vì trong vụ án này ông T1 không yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm tuyên khấu trừ 200.000đ tạm ứng theo biên lai thu 0003987 ngày 12/7/2012, nhưng không khấu trừ 200.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm của ông T1 theo biên lai thu số 0004104 ngày 07/9/2012 là thiếu, sót.

+ Tương tự phần án phí của bà H Tòa án tuyên buộc bà H chịu thêm 600.000đ án phí do hủy hợp đồng là không đúng vì bà H không có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Đối với 200.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Phan Huy H1 theo biên lai thu số 0004105 ngày 07/9/2012, Bản án sơ thẩm không tuyên hoàn trả lại cho ông H1 là thiếu sót.

- Về án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm về tư cách đương sự và án phí nên ông T1 – Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Văn T1; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố P về phần án phí, tư cách đương sự. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 điều 26, Điều 147 khoản 1, Điều 148 khoản 2, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 309 khoản 2 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 131, 500, 502, 616, 617, Điều 468 khoản 2 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02 ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Chương III, Điều 27, khoản 3, điểm b của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn T1, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng Bảo T:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 486/HĐCNQSDĐ & TSGLVĐ/PCC ngày 13/4/2010 giữa ông Lê Trọng Bảo T với ông Phan Huy H1 đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 90,10m², tọa lạc tại phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 484/HĐCNQSDĐ & TSGLVĐ/PCC ngày 13/4/2010 giữa ông Lê Trọng Bảo T với ông Phan Huy T2 đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 90,75m², tọa lạc tại phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2010 giữa ông Lê Trọng Bảo T với bà Phan Thị Thanh H đối với thửa đất số 481, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 100m², tọa lạc tại phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 856/HĐCNQSDĐ/PCC ngày 24/6/2010 giữa ông Lê Trọng Bảo T với ông Phan Văn T1 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 1.061,7m², tọa lạc tại phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Buộc ông Phan Văn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Trọng Bảo T 1.424.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu đồng*) và phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Lê Trọng Bảo T 7.583.980.518đ (*Bảy tỷ năm trăm tám mươi ba triệu chín trăm tám mươi ngàn năm trăm mười tám đồng*).

- Buộc bà Phan Thị Thanh H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Trọng Bảo T 1.424.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu đồng*) và phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Lê Trọng Bảo T 1.405.718.356đ (*Một tỷ bốn trăm lẻ năm triệu bảy trăm mười tám ngàn ba trăm năm mươi sáu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Giao quyền quản lý các thửa đất số 481 (nay là thửa 195), diện tích 100m²; Thửa đất số 326 (nay là thửa 197), diện tích 90,1m²; Thửa đất số 467 (nay là thửa 198), diện tích 90,8m²; Thửa đất số 68 (nay là thửa 196), diện tích 1.061,7m² tọa lạc tại phường K1, TP.P, tỉnh Ninh Thuận cho ông Phan Văn T1, ông Phan Huy H1, bà Phan Thị Thanh H, bà Phan Dương Thanh B1, bà Phan Thị Thanh N2, bà Phan Thanh N1 và người thừa kế của ông Phan Huy T2; Các thửa đất này hiện nay chưa được giao cho ông Lê Trọng Bảo T nên ông T không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả các thửa đất.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB651681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00229 ngày 29/4/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lê Trọng Bảo T thửa đất số 481, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m² tọa lạc tại phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB670185, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00263 ngày 25/5/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lê Trọng Bảo T thửa đất số

467, tờ bản đồ số 01, diện tích 90,8m² tọa lạc tại phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB654716, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00334 ngày 29/7/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lê Trọng Bảo T thừa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.061,7m² tọa lạc tại phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB654718, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00332 ngày 29/7/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lê Trọng Bảo T thừa đất số 326, tờ bản đồ số 01, diện tích 90,1m² tọa lạc tại phường K1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

4. Về chi phí thẩm định, trích lục thửa đất, định giá, giám định: Ông Lê Trọng Bảo T tự nguyện chịu, đã nộp đủ số tiền 2.000.000đ (Lần xét xử sơ thẩm năm 2011) và 9.916.016đ (Lần xét xử sơ thẩm năm 2017), ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với các khoản tiền này.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Trọng Bảo T phải chịu 70.560.000đ nhưng được khấu trừ 200.000đ đã kết chuyển sang thu án phí trong số tiền 12.000.000đ theo biên lai thu số 000490 ngày 19/01/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Ninh Thuận; Ông T còn phải nộp 70.360.000đ.

- Ông Phan Văn T1 phải chịu 117.008.352đ nhưng được khấu trừ vào 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003987 ngày 12/7/2012 và 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004104 ngày 07/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Ninh Thuận; Ông T1 còn phải nộp 116.608.352đ.

- Bà Phan Thị Thanh H phải chịu 88.601.797đ.

- Hoàn trả cho ông Phan Huy H1 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004105 ngày 07/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phan Văn T1 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0015218 ngày 12/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (03/7/2018).

Nơi nhận:

- Đương sự ;
- TAND Tp. P (1);
- Chi cục THADS Tp. P (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Phòng GĐKT (1);
- Lưu(HS-AV, Tổ HCTP) (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hàng Lâm Viên