

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 80/2024/DS-PT
Ngày 08 tháng 3 năm 2024
“V/v: Tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở và quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 613/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, tranh chấp đòi lại tài sản và đòi bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 393/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lâm Văn S**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: **B**.

Địa chỉ tạm trú: **Áp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh**.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông **Lâm Văn S**: Ông **Nguyễn Hoàng O**, sinh năm 1954. Địa chỉ thường trú: **Áp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh**. Địa chỉ hiện tại: **Số A, đường N, khóm A, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh**, có mặt (theo Văn bản uỷ quyền ngày 03/11/2023).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: **Số A Tralee CT C Australia**.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc H: Bà Nguyễn Thị Thu Đ, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh, có mặt (theo Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2023).

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

3.1. Ông Võ Đức K, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Đức K: Ông Đào Công K1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A, Lê Hồng P, Khóm G, Phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, có mặt (theo Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2023).

3.2. Ông Hà Văn C, sinh năm 1958, có văn bản xin vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1957, có văn bản xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.5. Văn phòng C2. Địa chỉ: Số A, L, khóm A, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H - Là bị đơn.

4.2. Ông Võ Đức K - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/01/2020 của nguyên đơn Lâm Văn S và lời khai của ông Nguyễn Hoàng O là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào năm 2005 ông S và bà H chung sống với nhau có một người con chung tên Lâm Thị Mỹ D sinh 18/8/2009 nhưng không đăng ký kết hôn. Trong thời gian sống chung, ông S có bỏ tiền ra để chuyển nhượng đất của bà Huỳnh Thị Hồng T và ông Lý Công T1 gồm các thửa số 163,164, 883 diện tích 186,6m² đất thuộc tờ bản đồ số 46, 48 và căn nhà gắn trên đất tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Nhưng do ông S là người nước ngoài nên ông S có nhờ bà H đứng tên dùm để khi ông S về Việt Nam có nhà để ở.

Năm 2012 ông S làm thủ tục bảo lãnh con chung của ông S và bà H là cháu Lâm Thị Mỹ D sinh 18/8/2009 sang Australia sinh sống. Đến ngày 25/3/2013, bà H có làm giấy cam kết viết tay để giao trả lại nhà và đất cho ông S. Năm 2018 ông S và bà H phát sinh mâu thuẫn nên hai người ra sống riêng. Tháng 12 năm 2019, bà H tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Đức K căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 186,6m² đất thuộc các thửa số 163,164, 883 diện tích 186,6m² đất thuộc tờ bản đồ số 46, 48 cùng căn nhà gắn trên đất tọa lạc tại tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Đến ngày 31/12/2019, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 326, tờ bản đồ số 48 diện tích diện tích 186,6m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại thửa 163, 164, 183 tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Võ Đức K được Văn phòng C2 chứng thực ngày 06/12/2019; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp cho ông Võ Đức K đối với thửa đất 326, tờ bản đồ số 48 diện tích diện tích 186,6m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh vào ngày 31/12/2019; Giao căn nhà số G gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông S được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng.

- Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc H và người đại diện hợp pháp của bị đơn có bà Nguyễn Thị Thu D trình bày: bà H và ông S chung với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Hai người có một con chung tên Lâm Thị Mỹ D sinh ngày 18/8/2009.

Đối với căn nhà và đất tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là của bà H nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Hồng T và ông Lý Công T1 vào năm 2008 và bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 23/5/2011 bà H sang Australia sinh sống nên bà H có ủy quyền cho cha ruột là ông Nguyễn Văn T2 quản lý nhà, đất và kinh doanh. Căn cứ vào Giấy ủy quyền ông T2 đã đăng ký kinh doanh nhà nghỉ theo Giấy chứng nhận kinh doanh do Phòng Tài Chính kế hoạch thuộc thị xã T cấp.

Tuy nhiên đến ngày 29/01/2019 ông S kêu vợ chồng Hà Văn C và Nguyễn Thị X đến ở tại căn nhà số G N, khóm G, Phường G, thành phố T. Tháng 7/2019 bà H trở về Việt Nam yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết buộc ông S, ông C và bà X trả lại nhà, đất nhưng chưa được giải quyết do ông S vắng mặt.

Ngày 06/12/2019, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Võ Đức K tại Phòng C3, sau đó ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Đức K đối với thửa đất 326 tờ bản đồ số 48 diện tích diện tích 186,6m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh vào ngày 31/12/2019.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông S và vợ chồng Hà Văn C và Nguyễn Thị X trả cho bà H căn nhà số G N, khóm G, Phường G, thành phố T. Bà H đồng ý giao nhà và đất cho ông K được sở hữu theo hợp đồng chuyển nhượng đã kết giữa bà H và ông K vào ngày 06/12/2019.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức K trình bày: Vào ngày 06/12/2019 ông K có nhận chuyển nhượng của bà H một nhà nghỉ T3 thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng C2, thành phố T. Đến ngày 31/12/2019, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS12534, sau đó ông K đã trả đủ tiền cho bà H. Đến ngày 04/01/2020, ông K đến nhận nhà và đất thì

vợ chồng ông C, bà X không đồng ý giao nhà, đất cho ông K.

Nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C và bà X có trách nhiệm giao trả nhà và đất cho ông K và yêu cầu ông C và bà X có trách nhiệm bồi thường tiền mất thu nhập của ông K mỗi tháng 12.000.000 đồng tính từ tháng 2 năm 2020 đến khi giao trả nhà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn C và Nguyễn Thị X trình bày: Ông C và bà X được ông S thuê để trông coi, quản lý căn nhà nghỉ T3 tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Trong trường hợp Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu của ông S thì ông C và bà X đồng ý giao trả nhà cho ông K. Yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T có ý kiến: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Đức K đối với thửa đất 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² loại đất Ở ĐÔ THỊ, tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh vào ngày 31/12/2019 là đúng quy định của pháp luật.

- Tại văn bản số 08/CV.VPCC ngày 26/01/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có ý kiến: Ngày 06/12/2019, Văn phòng C2 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại thửa 163, 164, 183 tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Võ Đức K là đúng quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 37, 38, 39, 147, 271, 273 và Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 123, 131 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 7, 8, 9, 10 Luật nhà ở năm 2014; Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự năm 2012 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn S; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức K:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại thửa 163, 164, 183, tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Võ Đức K được Văn phòng C2 chứng thực ngày 06/12/2019 vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất tại thửa 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Võ Đức K ngày 31/12/2019.

Công nhận diện tích 186,6m² tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Văn S; Công nhận nhà trên thửa

đất 326 (diện tích xây dựng 148,8m²) thuộc quyền sở hữu của ông **Lâm Văn S**.

Ông **Lâm Văn S** được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

Buộc ông **Lâm Văn S** có nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị Ngọc H** tiền công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng thêm giá trị nhà đất bằng tổng số tiền là 508.630.810 đồng.

Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc H** có nghĩa vụ trả cho ông **Võ Đức K** số tiền là 1.008.630.835 đồng (trong đó 750.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng nhà, đất và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá là 258.630.835 đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của ông **K** về việc đòi trả số tiền vay; về bồi thường chi phí hao mòn tài sản cố định; về chi phí tố tụng; về lãi suất chậm thi hành án; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 26/6/2023 bà **Nguyễn Thị Thu Đ** đại diện theo ủy quyền của bị đơn **Nguyễn Thị Ngọc H** kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lâm Văn S**.

- Ngày 28/6/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Đức K** kháng cáo Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông **K** với bà **H** là hợp pháp. Buộc ông **S**, ông **C** và bà **X** có trách nhiệm giao trả nhà và liên đới bồi thường thiệt hại cho ông **K** do có hành vi chiếm hữu sử dụng tài sản trái pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bà **Nguyễn Thị Thu Đ** đại diện theo ủy quyền của bị đơn **Nguyễn Thị Ngọc H** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **K** buộc ông **S**, ông **C** và bà **X** trả lại nhà, đất cho ông **K** tại thửa 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số **G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** đã cấp cho ông **Võ Đức K** số CS12534 ngày 31/12/2019.

- Ông **Đào Công K1** là người đại diện theo ủy quyền của ông **Võ Đức K** giữ nguyên kháng cáo YPERLINK "32" \o "Bản" Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc ông **S**, ông **C** và bà **X** trả lại nhà, đất cho ông **K** tại thửa 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số **G N, o "khóm"khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp cho ông **Võ Đức K** ngày 31/12/2019 và yêu cầu ông **S**, ông **C**, bà **X** bồi thường mất thu nhập cho ông **K** từ tháng 02 năm 2020 đến nay với tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

- Ông **Nguyễn Hoàng O** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Lâm Văn S** đề nghị bác đơn kháng cáo của bà **H** và ông **K**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại o "Thành" Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bà **D** và ông **K** hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông **Lâm Văn S** là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Thu Đ** người đại diện hợp pháp của bị đơn **Nguyễn Thị Ngọc H** và bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Đức K**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Thu Đ** đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc H** và đơn kháng cáo của ông **Võ Đức K** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện căn nhà và đất đang tranh chấp tọa lạc số 777A, **N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** có nguồn gốc của ông **Lý Công T1** và bà **Huỳnh Thị Hồng T**.

Vào ngày 27/10/2008 bà **T**, ông **T1** lập hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ **số G, N, Khóm G, Phường G, thị xã T, tỉnh Trà Vinh** cho bà **Nguyễn Thị Ngọc H** gồm các thửa đất 183, 163, 164, tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² và căn nhà gắn liền với đất diện tích 151,6m² kết cấu nhà tường gạch, khung BTCT, mái tôn, nền gạch men với số tiền 250.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà, đất được **Văn phòng C4** tỉnh Trà Vinh chứng thực cùng ngày 27/10/2008.

Đến ngày 25/12/2008, bà **Nguyễn Thị Ngọc H** được **Ủy ban nhân dân thị xã T** (nay là **thành phố T**) cấp \o "Giấy" Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/QĐ.UBND. Đồng thời bà **H** có đăng ký hộ kinh doanh Thành Công tại **số G, N, khóm G, Phường G, thị xã T, tỉnh Trà Vinh** được **Ủy ban nhân dân thị xã T** cấp giấy phép đăng ký kinh doanh số: 58A8004701 ngày 06/11/2008.

Do bà **H** xuất cảnh sang Australia sinh sống nên bà **H** lập hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2011 cho cha ruột là ông **Nguyễn Văn T2** quản lý, sử dụng nhà và quyền sử dụng đất để kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ. Tuy nhiên, tháng 01/2019 ông **S** thuê ông **Hà Văn C** và bà **Nguyễn Thị X** đến quản lý căn nhà **số G N** của bà **H**. Ngày 17/8/2019, ông **T2**, bà **H** có đơn tố cáo gửi đến **Công an tỉnh T** cho rằng ông **S** cho người xâm phạm chỗ ở bất hợp pháp và tại biên bản hòa giải ngày 21/8/2019, ngày 29/8/2019 do **Ủy ban nhân dân Phường G**, thành phố NK "42" \o "Trà"Trà Vinh giải

quyết tranh chấp đất và tài sản trên đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Lâm Văn S nhưng ông S vắng mặt.

Sau đó ông Lâm Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông S được quyền sở hữu căn nhà và đất số 777A, Nguyễn Thị Minh K2, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh; Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại thửa 163, 164, 183, tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Võ Đức K lập ngày 06/12/2019; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp cho ông Võ Đức K đối với thửa đất 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh vào ngày 31/12/2019.

[3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng do ông S là người nước ngoài nên có nhờ bà H đứng tên nhận chuyển nhượng nhà đất tại số G đường N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh vào ngày 27/10/2008 vì vậy ngày 25/12/2008, Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/QĐ.UBND do bà H đứng tên.

Còn bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H không thừa nhận việc đứng tên dùng ông S đối với căn nhà và đất tại số G N như nguyên đơn đã khai. Bà H khai do ông S và bà H là vợ chồng, chung sống với nhau có một người con chung, nên ông S có cho bà H số tiền 250.000.000 đồng để bà H sang nhượng nhà, đất của ông T1 tại số G đường N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, để bà H kinh doanh nhà nghỉ. Nên bà H đứng tên nhận chuyển nhượng nhà, đất và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 25/12/2008. Đến năm 2011, bà H xuất cảnh sang Úc sinh sống cùng với ông S, tuy nhiên năm 2019 bà H bị chồng là ông Lâm Văn S ngược đãi và bạo hành nên bà H có làm đơn yêu cầu Tòa án ở Úc phán quyết Án lệnh về bạo lực gia đình đối với ông S. Vì vậy, ông S về Việt Nam xâm chiếm bất hợp pháp căn nhà của bà H và thuê người đến quản lý nhà của bà. Bà H yêu cầu ông S giao trả lại nhà cho ông K do bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho ông K.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông S khai mặc dù không có tài liệu, chứng cứ về việc ông S nhờ bà H đứng tên dùng để chuyển nhượng căn nhà và đất tại số G N của ông T1, bà T. Tuy nhiên, ngày 25/3/2013 bà H có viết giấy cam kết trả lại nhà, đất ại số 777A Nguyễn Thị M cho ông S.

Tại Tờ cam kết ngày 25/3/2013 do bà Nguyễn Thị Ngọc H viết (bút lục 08) có nội dung: "...tôi Nguyễn Thị Ngọc H.....xin hứa với chồng tôi là Lâm Văn S nếu sau này tôi có phản bội chồng tôi hay đòi ly dị với chồng tôi, tôi sẽ không đòi hỏi gì hết và sẽ hoàn trả lại tài sản mà chồng tôi đã mua cho tôi gồm có căn nhà nghỉ số 777A N, khóm G, Phường G, thành phố T, Việt Nam mà chồng tôi đã mua cho tôi đứng tên sau khi quen nhau và sau đó chồng tôi có bảo lãnh tôi qua Úc và một căn nhà unit số B Hight ST S port QLD 4125 để tôi đứng tên....nếu sau này con tôi qua tôi có phản bội chồng tôi hay ly dị thì tôi xin hoàn trả lại tài sản nói trên cho chồng tôi...".

Như vậy, theo nội dung trong tờ cam kết do bà H viết ngày 25/3/2013 nêu trên không có thể hiện nội dung bà H đứng tên dùm ông S căn nhà và đất tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T mà có thể hiện nội dung bà H cam kết với chồng là ông S về việc nếu này bà H có phản bội hay ly dị thì bà H sẽ trả lại các tài sản mà ông S đã mua cho bà H gồm có căn nhà nghỉ số 777A Nguyễn Thị Minh K2 và căn nhà unit số B Hight ST S port QLD 4125.

Nội dung cam kết của bà H lập ngày 25/3/2013 phù hợp với ý kiến của ông S tại đơn khởi kiện về mối quan hệ giữa bà H và ông S “vào năm 2005 tôi và bà H chung sống với nhau có một người con chung tên Lâm Thị Mỹ D sinh 18/8/2009... Năm 2012 tôi làm thủ tục bảo lãnh con chung tên Lâm Thị Mỹ D và bà Nguyễn Thị Ngọc H sang nước Úc sinh sống, đến năm 2018 phát sinh mâu thuẫn và sống riêng với nhau”.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông S có cung cấp biên nhận “Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 17/10/2008 thể hiện người giao tiền Lâm Văn S với số tiền 670.000.000 đồng và người nhận tiền ông Lý Công T1 (bút lục 09). Tuy nhiên, người làm chứng là chủ đất cũ tên ông Lý Công T1 khai: “Vào ngày 27/10/2008 tôi ký hợp đồng mua bán nhà với bà H tại phòng công chứng, sau đó tôi và bà H cùng đi về căn nhà số G và ông S giao tiền, khi tôi đếm đủ tiền thì tôi có viết biên nhận tiền bằng giấy tay, giao cho bà H cất giữ, việc ký hợp đồng mua bán và trả tiền trong cùng một ngày, trong biên nhận nhận tiền chỉ có tôi ký và ông H1 ký làm chứng, ông S và bà H không có ký tên. Khoảng ngày 1,2 tháng 1 năm 2020 ông S có đến gặp tôi tại nhà tôi để nhờ tôi ký xác nhận có chuyển nhượng nhà, đất cho ông S...” (bút lục 316 – 320b). Xét biên nhận “Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 17/10/2008 do nguyên đơn ông S cung cấp không phù hợp với lời khai của chủ đất cũ ông Lý Công T1 và lời trình bày của bị đơn bà H do đó không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, có căn cứ xác định do ông S và bà H chung sống với nhau có một con chung và nguồn tiền để bà H nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số G N của ông Lý Công T1, bà Huỳnh Thị Hồng T vào ngày 27/10/2008 là của ông S cho bà H. Bản án sơ thẩm xác định căn nhà gắn trên đất tọa lạc số G N do bà H đứng tên dùm ông S và công nhận cho ông S được quyền sử dụng đất và được quyền sở hữu nhà là chưa phù hợp với nội dung đã phân tích trên.

[4] Xét thấy tại Giấy xác nhận số: 88/TLSQ-XNTTHN ngày 29/11/2019 của T4 tại SYDNEY xác nhận về tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị Ngọc H2 (H3) sinh ngày 25/10/1982 tại Trà Vinh, Việt Nam. Trong thời gian sinh sống tại Úc kể từ ngày 01/6/2011 đến ngày 29/11/2019 không đăng ký kết hôn tại T4 tại S, Úc. (bút lục 20). Tại Giấy chứng nhận độc thân của chính quyền Queensland Bộ Tư pháp và Tổng Lý C1 xác nhận “kết quả kiểm tra hồ sơ về kết hôn được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký kể từ ngày 19/3/2008 đến ngày 05/11/2019 cho thấy Huyền Thị N sinh ngày 25/10/1982 đã không đăng ký kết hôn tại bang Q trong khoảng thời gian trên”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014: “Nam, nữ có đủ điều kiện kết hôn theo quy định của Luật này chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn thì không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa vợ và chồng. Quyền, nghĩa vụ đối với con, tài sản, nghĩa vụ và hợp đồng giữa các bên được giải quyết theo quy định tại Điều 15 và Điều 16 của Luật này”.

Do ông S và bà H chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn do đó có tranh chấp về tài sản được giải quyết theo quy định tại Điều 16 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Tuy nhiên, tại biên bản ghi lời khai ngày 06/4/2023 (bút lục 559) người đại diện hợp pháp của ông Lâm Văn S khai: “Nhà, đất là do ông S bỏ tiền ra mua nhờ bà H đứng tên dùm...giả sử có cơ sở xác định nhà và đất là tài sản chung của ông S và bà H thì ông S cũng không yêu cầu chia tài sản chung trong vụ án này...”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông S vẫn giữ nguyên ý kiến ngày 06/4/2023, không yêu cầu xem xét giải quyết đối với tài sản được tạo lập trong thời gian ông S và bà H chung sống với nhau.

Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án có thể hiện Văn bản “Phán quyết của Tòa án Gia đình Ủ tại B” về tài sản giữa ông Lâm Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc H. Tuy nhiên Quyết định phán quyết của Tòa án nước ngoài chưa được xem xét và công nhận cho thi hành hoặc không công nhận phán quyết của Tòa án nước ngoài tại Việt Nam theo quy định của pháp luật “Luật”luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên không được xem là căn cứ để giải quyết trong vụ án này.

Do bà Nguyễn Thị Ngọc H là người đứng tên nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông T1, bà T được Văn phòng C4 tỉnh Trà Vinh chứng thực. Sau đó bà H được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/12/2008 là có căn cứ, đúng quy định của Luật đất đai năm 2003. Việc ông S cho người đến chiếm giữ và quản lý sử dụng nhà, đất của bà H tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T là không có căn cứ pháp luật. Nên buộc ông S giao trả lại nhà cho bà H là có căn cứ theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[5] Xét thấy ngày 06/12/2019 bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số tại G N, Khóm G, Phường G, thành phố T cho ông Võ Đức K với số tiền 750.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng C2 và được chứng thực cùng ngày 06/12/2019. Ông K đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về việc chuyển nhượng nhà, đất. Vì vậy Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 698685 cho ông Võ Đức K đối với nhà và đất tại thửa số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² đất ở đô thị và nhà ở diện tích 148,8m² tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh vào ngày 31/12/2019 là có căn cứ phù hợp theo quy định tại Điều 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Võ Đức K yêu cầu ông S, ông C và bà X có trách nhiệm giao trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² đất ở đô thị và nhà ở diện tích 148,8m² tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H cũng đồng ý giao nhà và đất tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho ông K theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 06/12/2019.

Xét căn nhà hiện nay do ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị X đang quản lý, trông coi. Ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị X có lời khai “Do ông S thuê ông, bà quản lý trông coi căn nhà, trong trường hợp Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu của ông S thì ông C và bà X đồng ý giao trả nhà cho ông K”. Do đó buộc ông S, ông C và bà X có trách nhiệm giao trả cho ông K căn nhà và quyền sử dụng đất tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020 (bút lục 234) xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 177,4m² tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và tài sản trên đất gồm có căn nhà diện tích 148,8m² có kết cấu móng + khung bê tông cốt thép, tường xây gạch ống nền gạch men, cửa nhôm kính, mái tole có trần; sân gạch men; tường rào trụ bê tông, tường xây lững, khung lưới B40; cổng trụ bê tông cốt thép cửa khung thép. Tại biên bản định giá tài sản ngày 24/11/2020 đã định giá đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khóm G, Phường G, thành phố T gồm: Căn nhà móng + khung bê tông cốt thép, tường xây gạch ống nền gạch men, cửa nhôm kính, mái tole có trần giá trị sử dụng 65% thành tiền 404.773.200 đồng; sân lát gạch men có bê tông giá trị sử dụng 50% thành tiền là 3.460.320 đồng; tường rào xây dựng khung BTCT tường xây lững + lưới B40 giá trị sử dụng còn 45% thành tiền là 5.742.000 đồng; cổng móng trụ BTCT giá trị sử dụng còn lại 45% thành tiền là 1.766.100 đồng, giá trị đất ở: 895.680.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất sửa án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại thửa 163, 164, 183 tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Võ Đức K lập ngày 06/12/2019; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp cho ông Võ Đức K đối với thửa đất 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh vào ngày 31/12/2019; Yêu cầu giao cho ông Lâm Văn S được quyền sở hữu và sử dụng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức K: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Võ Đức K xác lập ngày 06/12/2019 đối với nhà và đất tại thửa 163, 164, 183, tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh được Văn phòng C2 chứng thực cùng ngày 06/12/2019; Buộc ông Lâm Văn S và ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm giao trả cho ông Võ Đức K quyền sử dụng đất thuộc thửa số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 177,4m² và nhà ở diện tích 148,8m² có kết cấu móng + khung bê tông cốt thép, tường xây gạch ống nền gạch men, cửa nhôm kính, mái tole có trần; sân gạch men; tường rào trụ bê tông, tường xây lững, khung lưới B40; cổng trụ bê tông cốt thép cửa khung thép tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn

liền với đất số phát hành CT 698685 đối với thửa số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² đất ở đô thị và nhà ở diện tích 148,8m² tọa lạc tại số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Võ Đức K ngày 31/12/2019. (theo sơ đồ khu đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020 (bút lục 233-236) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông K đòi ông S, ông C, bà X bồi thường mất thu nhập do chưa nhận nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng, thấy rằng: Tại thời điểm ngày 06/12/2019 bà H thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho ông K thì trước đó giữa bà H và ông S đã có phát sinh tranh chấp nhà, đất tại số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, nhưng chưa được giải quyết xong. Do đó, ông K cho rằng ông là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng nhà, đất nên đòi ông S, ông C, bà X bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ tháng 02 năm 2020 đến nay với tổng số tiền là 600.000.000 đồng là chưa có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định trên.

[7] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được xác định lại: Nguyên đơn ông Lâm Văn S được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của RLINK "94" \o "nghị" Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Võ Đức K có yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lâm Văn S phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu toàn bộ chi phí giám định theo quy định tại Điều 161, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của ông K đòi trả số tiền vay; về bồi thường chi phí hao mòn tài sản cố định không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H do bà Nguyễn Thị Thu Đ làm đại diện; Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh:

Áp dụng các 147, 161, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 168 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lâm Văn S** yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại thửa 163, 164, 183, tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại **số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** giữa bà **Nguyễn Thị Ngọc H** với ông **Võ Đức K** được **Văn phòng C2** chứng thực ngày 06/12/2019;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do **Sở T** cấp cho ông **Võ Đức K** đối với thửa số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² đất ở đô thị và nhà ở diện tích 148,8m² tọa lạc tại **số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh**;

- Giao căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² đất ở đô thị và nhà ở diện tích 148,8m² tọa lạc tại **số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** cho ông **S** được quyền sở hữu và sử dụng.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông **Võ Đức K**:

2.2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà **Nguyễn Thị Ngọc H** với ông **Võ Đức K** xác lập ngày 06/12/2019 đối với nhà và đất tại thửa 163, 164, 183, tờ bản đồ số 46, 48 diện tích 186,6m² tọa lạc tại **số G N, Khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** được **Văn phòng C2** chứng thực cùng ngày 06/12/2019;

2.2.2. Buộc ông **Lâm Văn S** và ông **Hà Văn C**, bà **Nguyễn Thị X** có trách nhiệm giao trả cho ông **Võ Đức K** quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 177,4m² và nhà ở diện tích 148,8m² có kết cấu móng + khung bê tông cốt thép, tường xây gạch ống nền gạch men, cửa nhôm kính, mái tole có trần; sân gạch men; tường rào trụ bê tông, tường xây lững, khung lưới B40; cổng trụ bê tông cốt thép "102" \o "của" cửa khung thép tọa lạc tại **số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 698685 đối với thửa số 326, tờ bản đồ số 48 diện tích 186,6m² đất ở đô thị và nhà ở diện tích 148,8m² tọa lạc tại **số G N, khóm G, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp cho ông **Võ Đức K** ngày 31/12/2019 (kèm theo sơ đồ khu đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020 bút lục 233-236).

2.2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Võ Đức K** đòi ông **Lâm Văn S**, ông **Hà Văn C** và bà **Nguyễn Thị X** bồi thường cho ông **K** số tiền mất thu nhập là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Lâm Văn S** phải chịu chi phí đo đạc, định giá với tổng số tiền là 5.110.000 đồng (năm triệu một trăm mười ngàn đồng). Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng. Ông **S** đã nộp xong.

- Bà **Nguyễn Thị Ngọc H** phải nộp chi phí giám định với tổng số tiền là 2.430.000 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi ngàn đồng). Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng. Bà **H** đã nộp xong.

- Ông **Lâm Văn S** được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông **S** số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007538 ngày 22/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

- Ông **Võ Đức K** phải nộp 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007548 ngày 18/02/2020; biên lai số 0004018 ngày 02/3/2021 và biên lai thu số 0016850 ngày 28/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh. Ông **Võ Đức K** còn phải nộp 22.650.000 đồng (hai mươi hai triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) án phí.

4. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị Thu Đ** số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0016849 ngày 26/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của ông **K** đòi trả số tiền vay; về bồi thường chi phí hao mòn tài sản cố định không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các o "Điều"Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**