

**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: 539/2020/DS-PT

Ngày: 21 - 10 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với 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: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Dương Đức Thắng - 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 Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 535/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1021/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1953; địa chỉ: Đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Việt H; địa chỉ: KDC M, khóm 1, phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

2. **Bị đơn:** Ông Ngô Quang T, sinh năm 1995; địa chỉ: đường Tr, khóm 8, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Thanh D; địa chỉ: Quốc lộ

1, khóm 3, phường 10, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

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

3.1. Ông Bùi Khải H, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.2. Ông Bùi Hoàng H1, sinh năm 1987 (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.3. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: đường V, khóm 1, phường 8, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Thái H2, sinh năm 1990; địa chỉ: đường M, khóm 1, phường 9, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.5. Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1976; địa chỉ: đường M, khóm 1, phường 9, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Thái H2, bà Lê Thị Tuyết H: Ông Nguyễn Trường Th, sinh năm 1961; địa chỉ: đường H, phường Th, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: đường H, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

3.7. Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: đường Ch, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hùng A – Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hoàng H1, bà Lê Thị Tuyết H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/02/2018 của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Việt H trình bày:*

Ngày 19/01/2016 bà Huỳnh Thị T có ủy quyền cho con trai là ông Bùi Khải H thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 8, diện tích 17,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/01/2016 cho bà Huỳnh Thị T để vay số tiền 250.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP B Việt Nam – chi nhánh Sóc Trăng, theo hợp đồng tín dụng số 209/2016/7561155/HĐTD ngày 19/01/2016. Tính đến tháng 6/2017 bà T còn

nợ lại Ngân hàng số tiền vốn 228.000.000 đồng. Thời gian sau con trai bà T là ông Bùi Hoàng H1 cần vốn để kinh doanh điện thoại di động nên ông H1 có nói việc này với ông Ngô Quang T, ông T hứa sẽ giúp đỡ ông H1 bằng cách là ông T sẽ bỏ ra số tiền 228.000.000 đồng trả cho Ngân hàng để Ngân hàng giải chấp quyền sử dụng đất, bà T chỉ cần trả tiền lãi cho ông T 1.000.000 đồng/ngày và ông T vay Ngân hàng 03 ngày sẽ có tiền. Ông T sẽ dùng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081 để vay số tiền là 800.000.000 đồng, sau khi vay được tiền ông T sẽ thu hồi lại khoản tiền 231.000.000 đồng (228.000.000 đồng tiền vốn + 3.000.000 đồng tiền lãi), số tiền chênh lệch còn thừa 569.000.000 đồng (800.000.000 đồng – 231.000.000 đồng) thì ông T sẽ giao lại cho bà T mở cửa hàng kinh doanh điện thoại nhưng với điều kiện là bà T phải lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 959081, thửa số 208, tờ bản đồ số 8, diện tích 17,1m² cho ông T thì mới vay tiền được. Để bà T yên tâm thì ông T và bà T sẽ ký kết văn bản cầm cố nhà và đất cho ông T, bà T đồng ý thực hiện thỏa thuận này.

Trong giai đoạn thực hiện thỏa thuận, vào ngày 28/6/2017 ông T tự bỏ ra số tiền 228.000.000 đồng trả cho Ngân hàng TMCP B Việt Nam – chi nhánh Sóc Trăng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ra để vay số tiền 800.000.000 đồng. Đến ngày 28/6/2017 bà T cùng với ông T đến Văn phòng Công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T giữ luôn bản chính của hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày 28/6/2017 giữa ông T và bà T có lập Giấy cầm bằng khoán, với nội dung “Bà Huỳnh Thị T có cầm cho ông Ngô Quang T một giấy tờ nhà đất. Trị giá cầm là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Hẹn khi nào bà T có tiền chuộc lại thì ông Ngô Quang T có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất cho bà T”. Thực tế sau khi ký giấy cầm bằng khoán thì bà T không có nhận từ ông T khoản tiền nào cả. Theo thỏa thuận, bà T phải chờ ông T vay mới số tiền 800.000.000 đồng của Ngân hàng xong rồi sẽ giao cho bà T số tiền 569.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay ông T vẫn chưa vay mới số tiền 800.000.000 đồng, bà T đã nhiều lần đến hỏi thì ông T cứ hẹn. Thấy lâu quá nên bà T yêu cầu ông T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081 nêu trên, bà T sẽ trả cho ông T số tiền 231.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý.

Theo thông báo thụ lý vụ án bỏ sung của Tòa án và nội dung trình bày của bà Lê Thị Tuyết H thì việc bà Lê Thị Tuyết H nhận chuyển nhượng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 8, diện tích 17,1m², vị trí tọa lạc tại khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng từ ông Ngô Quang T là không ngay tình nên giao dịch đó không có giá trị pháp lý, bởi các lý do:

- Mục đích và nội dung của giao dịch giữa ông T và bà H là trái đạo đức xã hội vì gia đình của bà T chỉ có 01 căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nhà gắn liền với thửa đất số 208, có kết cấu: cột bê tông cốt thép, vách tường 10, mái tôn, gạch men, gác lửng bằng cây dầu) là căn nhà

duy nhất để mẹ con của bà T ở; nhưng việc giao dịch liên quan nhà đất đó không những không có ý kiến của bà T mà từ giao dịch đó còn đẩy gia đình của bà T đến cảnh không có chỗ ở; trong khi hồ sơ pháp lý cũng chưa thể hiện có việc mua bán căn nhà số 115 giữa bà T và ông T cũng như giữa ông T và bà H mà chỉ chuyển nhượng thửa đất số 208 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng T vào ngày 31/7/2017. Còn Hợp đồng thuê nhà ở ngày 30/6/2017 được ký giữa bà T và ông T là chỉ nhằm bổ sung thủ tục theo yêu cầu của ông T để ông T vay vốn của Ngân hàng giúp gia đình bà T, chứ trên thực tế giữa bà T và ông T không có bất cứ hợp đồng mua bán nhà nào cả nên ông T không thể là chủ sở hữu căn nhà số 115 để cho bà T thuê.

- Ông T có hành vi lừa dối bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên thửa đất số 208 cho ông T, sau đó ông T chuyển nhượng lại cho bà H; trong khi bà T không hề hay biết và ông T vẫn còn nhận cầm cố bằng khoán của bà T, khi nhận cầm cố bằng khoán hai bên có lập văn bản là Giấy cầm cố bằng khoán ngày 28/6/2017 để làm bằng chứng.

Không những thế, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 28/6/2017 mà bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu thì giá trị chuyển nhượng thửa đất số 208 chỉ có 70.000.000 đồng nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 31/7/2017 thì giá trị của thửa đất đã tăng lên thành 420.000.000 đồng, còn theo sự thừa nhận của bà H tại Bản tường trình ý kiến ngày 23/01/2018 thì giá trị chuyển nhượng thửa đất số 208 là 600.000.000 đồng. Trong điều kiện bình thường không ai chuyển nhượng nhà đất mà chỉ sau 01 tháng thu được nhiều tiền lãi đến thế. Bên cạnh đó, cũng theo sự thừa nhận tại Bản tường trình ý kiến ngày 23/01/2018 của bà H cho thấy bà H chỉ giao dịch trên giấy tờ liên quan đến thửa đất số 208 chứ không liên quan căn nhà số 115, do lúc đầu bà H cho là cầm căn nhà số 115 sau đó lại nói là không phải cầm mà là mua có sự thỏa hiệp với ông T và ông Bùi Hoàng H1, trong khi ông H1 không phải là người có quyền quyết định đối với căn nhà số 115, còn ông T không có giấy tờ pháp lý chứng minh căn nhà số 115 thuộc sở hữu của ông T mà các bên vẫn tham gia giao dịch là có sự giả dối khi giao dịch.

Nay bà Huỳnh Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố “Giấy cầm bằng khoán ngày 28/6/2017” xác lập giữa ông Ngô Quang T và bà Huỳnh Thị T vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2017” xác lập giữa ông Ngô Quang T và bà Huỳnh Thị T vô hiệu do bị lừa dối.

- Buộc ông Ngô Quang T trả lại cho bà Huỳnh Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081, thửa số 208, tờ bản đồ số 8, diện tích 17,1m² do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/01/2016 cho bà Huỳnh Thị T đồng thời bà T sẽ trả cho ông T số tiền 231.000.000 đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng

chứng Thanh Dững công chứng ngày 31/7/2017, giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Quang T, bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Tuyết H là vô hiệu;

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485657, thửa số 208, tờ bản đồ số 08, diện tích 17,1m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị Tuyết H vào ngày 28/8/2017;

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081, thửa số 208, tờ bản đồ số 08, diện tích 17,1m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Huỳnh Thị T vào ngày 13/01/2016 liên quan đến phần nội dung thay đổi sang tên cho ông Ngô Quang T.

** Theo tờ tường trình ngày 04/10/2017, ngày 24/4/2019 của bị đơn ông Ngô Quang T và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Thanh D trình bày:*

Ông T và con của bà T là ông Bùi Hoàng H1 có quen biết với nhau. Ông H1 kinh doanh điện thoại di động nên thiếu vốn, vì vậy ngày 08/3/2017 ông H1 có vay của ông T số tiền 100.000.000 đồng, việc vay mượn tiền này có làm biên nhận, khoảng 01 tuần sau thì ông H1 vay của ông T thêm 50.000.000 đồng, lần vay tiền này không có làm biên nhận. Khi ông T cho ông H1 vay tiền thì các bên không thỏa thuận thời điểm trả tiền. Đến gần cuối tháng 6/2017, ông H1 đến nhà của ông T nói với ông T là ông H1 đang thiếu nợ rất nhiều, khoảng hơn 600.000.000 đồng, trong đó bao gồm cả số tiền mà ông H1 vay của ông T là 150.000.000 đồng, ông H1 không còn khả năng trả tiền nên ông H1 yêu cầu được cầm cho ông T căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/01/2016 cho bà Huỳnh Thị T với số tiền là 800.000.000 đồng. Vì không đủ số tiền nên ông T thương lượng với ông H1 và bà T là chuyển nhượng cho ông T căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, ông T sẽ đem thế chấp cho Ngân hàng, ông T sẽ dùng số tiền vay được từ Ngân hàng và tiền của ông T để cho ông H1 vay số tiền 800.000.000 đồng.

Lúc đó, ông H1 có nói với ông T rằng căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B Việt Nam chi nhánh Sóc Trăng nên ông H1 và bà T yêu cầu ông T trả cho Ngân hàng TMCP B Việt Nam chi nhánh Sóc Trăng số tiền 228.000.000 đồng. Vào ngày 27/6/2017, ông T cùng với bà T, ông H và ông H1 đến Ngân hàng TMCP B Việt Nam chi nhánh Sóc Trăng, ông T đưa ông H số tiền 228.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng, sau đó Ngân hàng đã giải chấp quyền sử dụng đất và ông T đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Tính đến thời điểm trên, gia đình của bà T nợ ông T số tiền 400.000.000 đồng. Trong khoảng thời gian làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, ông H1 có vay thêm của ông T số tiền 17.000.000 đồng, việc vay tiền không có làm biên nhận, Tổng cộng gia đình ông H1 nợ ông T 417.000.000đ.

Vào ngày 28/6/2017, ông T cùng với ông H1, ông H và bà T đến Văn phòng Công chứng T lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoảng 10 ngày sau ông T đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được bà T sang tên cho ông T đến Ngân hàng S chi nhánh Vĩnh Châu và Ngân hàng TMCP K chi nhánh Sóc Trăng để làm thủ tục vay tiền. Do nhà có diện tích quá nhỏ, chỉ 17,1m² nên không đủ tiêu chuẩn vay tiền của Ngân hàng nên ông T và ông H1 thống nhất rằng ông T chỉ cầm cho ông H1 số tiền 600.000.000 đồng và thống nhất vào ngày 31/7/2017, ông T sẽ đưa cho ông H1 số tiền 200.000.000 đồng (do gia đình ông H1 còn nợ ông T số tiền 400.000.000 đồng).

Khoảng 15 giờ ngày 28/7/2017, ông H1 cùng với ông H2 (ông T không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) đến nhà ông T và nói rằng: “Bây giờ tôi không cầm nhà cho T nữa, mẹ tôi và tôi đã thống nhất là cầm cho anh H2” và ông H1 yêu cầu ông T đến Văn phòng Công chứng T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lê Thị Tuyết H (là chị của ông H2), ông H1 nói với ông T là ông T chỉ được nhận lại số tiền 417.000.000 đồng, không còn trách nhiệm gì nữa. Vì hôm đó là ngày thứ 6 nên ông H2 đã gọi điện thoại cho ông T hẹn vào ngày 31/7/2017 sẽ đến Văn phòng Công chứng T.

Vào ngày 31/7/2017, ông T đến Văn phòng Công chứng T cùng với ông H1 và ông H2, bà H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng từ ông Ngô Quang T sang bà Lê Thị Tuyết H. Cùng ngày hôm đó, ông T và ông H1 kết nợ và đã nhận số tiền 417.000.000 đồng do ông H2 giao, việc giao tiền không có làm biên nhận, có sự chứng kiến của ông H1.

Đối với yêu cầu của bà T thì ông T không đồng ý bởi vì người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081, thửa số 208, tờ bản đồ số 8, diện tích 17,1m² do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/01/2016 cho bà Huỳnh Thị T là bà Lê Thị Tuyết H, bởi vì gia đình bà T cầm cố nhà cho bà H, ông T cũng đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H tại Văn phòng Công chứng T và ông T đã nhận đủ số tiền 417.000.000 đồng.

** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 10/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết H trình bày:*

Vào ngày 31/7/2017 ông Bùi Hoàng H1 là con của bà Huỳnh Thị T có liên hệ với bà H để gặp ông Ngô Quang T để nhờ bà H cầm giùm căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đứng tên ông Ngô Quang T, nhưng khi đến Văn phòng công chứng để công chứng Hợp đồng thì ông T nói với bà H là bán (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất đối với căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chứ không phải cầm nhà và đã có sự thỏa hiệp giữa bà H, ông T và ông H1. Bà H đồng ý mua với giá 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) nhưng ông T nhận của bà H số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) có sự chứng kiến của Văn phòng công

chứng Trần Thành Dũng, còn 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) còn lại ông H1 đã liên hệ ngay với bà H nhận sau khi bà H vừa về đến nhà, còn việc thỏa thuận giữa ông T và ông H1 ra sao thì bà H không biết.

Sau đó ông T có đưa cho bà H bản Hợp đồng thuê nhà giữa bà T với ông T và nói với bà H sau khi mua nhà thì bà T sẽ trả tiền thuê nhà hàng tháng cho bà H kể từ thời điểm bà H mua nhà. Nhưng cho đến nay thì bà H vẫn chưa nhận được tiền thuê nhà tháng nào của bà T. Và khi bà H đến đòi lại nhà thì bà T nói nhà này đang tranh chấp với ông T và nói là ông T lừa đảo bà T để chiếm đoạt nhà, chứ ông T không có quyền sử dụng thật đối với quyền sử dụng đất và căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để chuyển nhượng cho bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà H trình bày: Mọi giao dịch mua nhà đất do bà thỏa thuận với ông H1, bà không biết ông T, bà chỉ biết ông T khi ra Văn phòng công chứng T, ông T chỉ ký hồ sơ chuyển nhượng nhà đất cho bà chứ không có ý kiến gì mà giá cả đều do bà thỏa thuận với ông H1.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 giữa bà Lê Thị Tuyết H với ông Ngô Quang T đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng T.

- Công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI 485657 ngày 28/8/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị Tuyết H.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà H bổ sung yêu cầu: Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Ngô Quang T vô hiệu thì đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng: Buộc bà Huỳnh Thị T và ông Ngô Quang T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà H số tiền 600.000.000đ bà đã trả cho ông T, ông H1 khi thực hiện hợp đồng, đồng thời bà T, ông T có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà 600.000.000đ. Tổng cộng 1.200.000.000đ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khải H trình bày:*

Ông H thừa nhận vào ngày 27/6/2017, ông H cùng với ông T, bà T và ông H1 đến Ngân hàng TMCP B Việt Nam chi nhánh Sóc Trăng, ông H đã nhận từ ông T số tiền 228.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng để Ngân hàng giải chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/01/2016 cho bà Huỳnh Thị T. Ngoài ra, ông H không biết các vấn đề khác liên quan đến vụ án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hoàng H1 trình bày:*

Ông H1 thống nhất với trình bày của ông T về việc ông T đã chi ra số tiền

228.000.000đ để trả ngân hàng thay cho mẹ ông là bà T, đồng thời ông H1 có nợ ông T 189.000.000đ, ông thừa nhận tổng cộng mẹ ông và ông còn nợ ông T là 417.000.000đ.

Vào ngày 28/6/2017, ông H1 cùng với ông T, ông H và bà T đến Văn phòng Công chứng T lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Ông T có nói với ông H1 rằng ông T đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được bà T sang tên cho ông T đến Ngân hàng S chi nhánh Vĩnh Châu và Ngân hàng TMCP K chi nhánh Sóc Trăng để làm thủ tục vay tiền những do nhà có diện tích quá nhỏ, chỉ 17,2m² nên không đủ tiêu chuẩn vay tiền của Ngân hàng.

Vì vậy, ông T và ông H1 thống nhất rằng ông T chỉ cầm cho ông H1 số tiền 600.000.000 đồng và thống nhất vào ngày 31/7/2017, ông T sẽ đưa cho ông H1 số tiền 200.000.000 đồng (do gia đình ông H1 còn nợ ông T số tiền 400.000.000 đồng).

Khoảng 15 giờ ngày 28/7/2017, ông H1 cùng với ông H2 (ông H1 không rõ họ tên, chỉ biết ông H2 ở đường Mạc Đình Chi, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) đến nhà ông T và nói rằng ông H1 không cầm nhà cho T nữa, ông H1 và bà T đã thống nhất là cầm cho ông H2 và ông H1 yêu cầu ông T đến Văn phòng Công chứng T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lê Thị Tuyết H (là chị của ông H2), ông H1 nói với ông T là ông T chỉ được nhận lại số tiền 417.000.000 đồng, không còn trách nhiệm gì nữa.

Vào ngày 31/7/2017, ông T đến Văn phòng Công chứng T cùng với ông H1 và ông H2 và bà H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng từ ông Ngô Quang T sang bà Lê Thị Tuyết H, lúc đó ông H1 không cho bà T biết nên bà T không có mặt.

Cùng ngày hôm đó, ông T đã nhận số tiền 417.000.000 đồng do ông H2 giao, việc giao tiền không có làm biên nhận, có sự chứng kiến của ông H1.

** Theo ý kiến của ông T – Trưởng Văn phòng Công chứng T tại văn bản ngày 15/9/2017 trình bày:*

Văn phòng Công chứng T có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là bà Huỳnh Thị T với bên mua là ông Ngô Quang T, tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1777 quyền XIII ngày 28/6/2017, các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu là hợp lệ, chữ ký giữa hai bên giao kết trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên giao kết hợp đồng. Văn phòng công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Theo ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng tại văn bản số 740 ngày 20/4/2018, văn bản số 766 ngày 24/4/2018 trình bày:*

Phần đất diện tích 17,1m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 08, loại đất ODT, tọa lạc khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của ông Bùi Công Khải và bà Huỳnh Thị T (02 vợ chồng) được công nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1772/QĐNĐ.UBNDTP ngày 05/10/2009 của UBND thành phố S. Năm 2012, ông Khải mất, bà T được thừa kế phần đất này và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081 ngày 13/01/2016. Ngày 28/6/2017, bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Ngô Quang T, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý tại trang 3 của giấy chứng nhận. Sau đó, ông T chuyển nhượng cho bà Lê Thị Tuyết H và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485657 ngày 28/8/2017. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở xem xét, chấp thuận.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 34; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc:

1.1/ Tuyên bố “Giấy cầm bằng khoán ngày 28/6/2017” xác lập giữa ông Ngô Quang T và bà Huỳnh Thị T vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

1.2/ Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2017” được Công chứng tại Văn phòng Công chứng T (công chứng số 1777 quyền số VIII 28/6/2017/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Ngô Quang T và bà Huỳnh Thị T vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

1.3/ Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2017” được Công chứng tại Văn phòng chứng T (công chứng số 2118, quyền số XIII 31/7/2017/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Ngô Quang T và bà Lê Thị Tuyết H vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

1.4/ Buộc bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho ông Ngô Quang T số tiền 228.000.000 đồng (hai trăm hai mươi tám triệu đồng).

1.5/ Buộc ông Bùi Hoàng H1 có trách nhiệm trả cho ông Ngô Quang T số tiền 189.000.000đ (một trăm tám mươi chín triệu đồng).

1.6/. Buộc ông Ngô Quang T có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền 417.000.000 đồng (bốn trăm mười bảy triệu đồng).

2/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3/ Buộc bà Lê Thị Tuyết H trả lại cho bà Huỳnh Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081, thửa số 208, tờ bản đồ số 8, diện tích 17,1m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/01/2016.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị T về việc:

4.1/ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081, thửa số 208, tờ bản đồ số 08, diện tích 17,1m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Huỳnh Thị T vào ngày 13/01/2016 liên quan đến phần nội dung thay đổi sang tên cho ông Ngô Quang T.

4.2/ Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485657, thửa số 208, tờ bản đồ số 08, diện tích 17,1m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị Tuyết H vào ngày 28/8/2017.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Tuyết H về việc yêu cầu ông Ngô Quang T và bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 83.000.000đ (tám mươi ba triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng 683.000.000đ (sáu trăm tám mươi ba triệu đồng)

6/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Tuyết H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 giữa bà Lê Thị Tuyết H với ông Ngô Quang T đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng T và công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI 485657 ngày 28/8/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị Tuyết H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 27/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hoàng H1 kháng cáo không đồng ý trả cho ông Ngô Quang T số tiền 189.000.000đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa phúc

thẩm, người đại diện của bà H sửa đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm nội dung liên quan đến bà H để giải quyết lại.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao có quan điểm như sau:*

Bà T, ông T và ông H1 đều thừa nhận đây là hợp đồng giả mạo, thực chất chỉ là giao dịch vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng giữa các bên vô hiệu ngay từ khi xác lập là đúng pháp luật.

Bà H biết đất là của gia đình ông H1, vì vậy giao dịch giữa ông T và bà H là không có giá trị pháp lý, nên vô hiệu. Án sơ thẩm là có căn cứ về nội dung này.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông H1 xét thấy: Số tiền vay giữa ông H1 và ông T là một quan hệ khác, các đương sự không có yêu cầu trong vụ án này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết việc vay nợ giữa ông H1 và ông T là vượt quá, cần hủy và đình chỉ giải quyết đối với nội dung này.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần theo hướng đã nhận định ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu kháng cáo xin xét xử vắng mặt, phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

[1.2] Trong vụ án này, theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn bà Huỳnh Thị T đối với phía bị đơn ông Ngô Quang T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Phía bị đơn ông Ngô Quang T không có yêu cầu phản tố. Trong vụ án, không có đương sự nào có yêu cầu về tranh chấp hợp đồng vay, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết đã nhận định và tuyên buộc ông Bùi Hoàng H1 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan phải trả cho ông Ngô Quang T số tiền 189.000.000 đồng, đồng thời buộc ông H1 phải chịu án phí có giá ngạch là vượt quá phạm vi khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đây được xem là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; vì vậy cần hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử về nội dung này. Yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Hoàng H1 về nội dung này là có cơ sở chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Tuyết H thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2017 giữa bà Huỳnh Thị T với ông Ngô Quang T về hình thức lập thành văn bản và được công chứng đúng theo quy định, nhưng về nội dung giao kết là chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 17,4m², thửa đất số 208, tờ bản đồ số 08, tọa lạc đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng là không đúng với thực tế, mà trên thực tế nguyên đơn chỉ thỏa thuận cầm cố cho bị đơn nhà và đất với giá 800.000.000 đồng, nguyên đơn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 17,4m², thửa đất số 208 cho bị đơn là giả tạo, mục đích cho bị đơn đứng tên để đi vay đủ số tiền cầm cố, mà thực tế không có việc chuyển nhượng. Phía bị đơn ông Ngô Quang T thừa nhận việc này. Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2017 là giả tạo nên vô hiệu kể từ khi xác lập theo quy định tại Điều 124 và khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị Tuyết H đã trình bày rằng: Khi bà chuyển nhượng thửa đất 208 nêu trên, bà chỉ trực tiếp giao dịch về giá cả với ông Bùi Hoàng H1, bà không biết ông Ngô Quang T, đến khi ra công chứng bà mới biết ông Ngô Quang T, ông T chỉ ký tên chuyển nhượng đất cho bà theo yêu cầu của ông H1, phần đất và nhà hiện bà cũng chưa được nhận dù bà đã trả đủ 600.000.000đ, tại phòng công chứng không có mặt bà Huỳnh Thị T. Điều này chứng minh bà H biết phần đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình ông H1, ông T chỉ đứng tên dùm nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2017 giữa bà Huỳnh Thị T với ông Ngô Quang T bị vô hiệu kể từ khi xác lập nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của bị đơn đối với nhà đất tại đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 10, Điều 11 Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, mọi giao dịch phát sinh từ nhà đất tại đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng giữa bị đơn T với người khác, cũng như việc lập thủ tục chính lý sang tên đều bị vô hiệu và không có giá trị pháp lý.

[2.3] Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2017 giữa bị đơn Ngô Quang T với bà Lê Thị Tuyết H đối với diện tích đất 17,4m², thửa đất số 208, tờ bản đồ số 08, tọa lạc đường L, khóm 4, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cũng bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập, do bị đơn T là người không có quyền đối với tài sản xác lập vì vậy bà Lê Thị Tuyết H yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2017 xác lập giữa ông Ngô Quang T với bà Lê Thị Tuyết H và công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485657 ngày 28/8/2017, thửa số 208, tờ bản đồ số 08, diện tích 17,1m² của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị Tuyết H là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đồng thời, việc bà H yêu cầu phía nguyên đơn bà T phải có trách nhiệm liên đới cùng bị đơn trả khoản tiền chuyển nhượng cho bà là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, chính bà H thừa nhận rằng, bà không biết bà T, đồng thời

không giao dịch chuyển nhượng với bà T và bà cũng không giao tiền cho bà T. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên cho thấy, yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết H là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do kháng cáo được chấp nhận, vì vậy ông H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Hoàng H1; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết H. Hủy và đình chỉ giải quyết đối với nội dung vay tài sản giữa ông Ngô Quang T và ông Bùi Hoàng H1.

Hủy một phần bản án sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và đình chỉ xét xử về nội dung buộc ông Bùi Hoàng H1 có trách nhiệm trả cho ông Ngô Quang T số tiền 189.000.000đ (một trăm tám mươi chín triệu đồng).

- Căn cứ vào Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc:

1.1/ Tuyên bố “Giấy cầm bằng khoán ngày 28/6/2017” xác lập giữa ông Ngô Quang T và bà Huỳnh Thị T vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

1.2/ Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2017” được Công chứng tại Văn phòng Công chứng T (công chứng số 1777 quyền số VIII 28/6/2017/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Ngô Quang T và bà Huỳnh Thị T vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

1.3/ Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2017” được Công chứng tại Văn phòng chứng T (công chứng số 2118, quyền số XIII 31/7/2017/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Ngô Quang T và bà Lê Thị Tuyết H vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

1.4/ Buộc bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho ông Ngô Quang T số tiền

228.000.000 đồng (hai trăm hai mươi tám triệu đồng).

1.5/. Buộc ông Ngô Quang T có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền 417.000.000 đồng (bốn trăm mười bảy triệu đồng).

2/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3/ Buộc bà Lê Thị Tuyết H trả lại cho bà Huỳnh Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081, thửa số 208, tờ bản đồ số 8, diện tích 17,1m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/01/2016.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị T về việc:

4.1/ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 959081, thửa số 208, tờ bản đồ số 08, diện tích 17,1m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Huỳnh Thị T vào ngày 13/01/2016 liên quan đến phần nội dung thay đổi sang tên cho ông Ngô Quang T.

4.2/ Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485657, thửa số 208, tờ bản đồ số 08, diện tích 17,1m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị Tuyết H vào ngày 28/8/2017.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Tuyết H về việc yêu cầu ông Ngô Quang T và bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 83.000.000đ (tám mươi ba triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng 683.000.000đ (sáu trăm tám mươi ba triệu đồng)

6/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Tuyết H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2017 giữa bà Lê Thị Tuyết H với ông Ngô Quang T đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng T và công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI 485657 ngày 28/8/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị Tuyết H.

7/ Về án phí và chi phí tố tụng khác:

7.1/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 0007856 ngày 23/8/2017 và 900.000 đồng theo biên lai số 0000262 ngày 07/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Quang T phải chịu án phí là 20.680.000 đồng (hai mươi triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng).

- Bà Lê Thị Tuyết H phải chịu án phí là 31.620.000 đồng (ba mươi một triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0005687 ngày 25/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; Bà Lê Thị Tuyết H còn phải nộp thêm tiền án phí là 31.320.000đ (ba mươi một triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

7.2/ Về án phí phúc thẩm:

- Ông Bùi Hoàng H1 không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006688 ngày 10/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Lê Thị Tuyết H phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 006687 ngày 07/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

7.3/ Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Ngô Quang T phải chịu 1.575.000 đồng (một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng); bà Huỳnh Thị T phải chịu 1.575.000 đồng (một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Do bà Huỳnh Thị T đã nộp tạm ứng trước chi phí thẩm định, định giá nên ông Ngô Quang T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị T số tiền 1.575.000 đồng (một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Bà Huỳnh Thị T đã nộp xong tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

8/ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án khi án có hiệu lực.

9/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Xuân Minh

Nguyễn Văn Hùng

Phạm Công Mười