

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 36/2023/DS-PT
Ngày: 20-02- 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Sơn

Các Thẩm phán:

- Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng;
- Ông Trần Minh Hải.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Phan Ý Vy – Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 02 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân huyện CT, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 91/2022/TB-TB ngày 22/9/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 287/2022/QĐ-PT ngày 14/10/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 05/2023/TB-TA ngày 27/01/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Hoài D, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ 15, khóm 3, thị trấn CL, huyện TB, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Hoài D: Bà Phan Thị V, sinh năm 1958 (theo Văn bản ủy quyền lập ngày 18-01-2021);

Nơi cư trú: Lô 4C3, khu dân cư BĐ 1, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh An Giang

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Phú C (Tư Tiếp), sinh ngày 16/9/1960;

2.2. Bà Cao Thị Bạch T, sinh năm 1956.

Cùng nơi cư trú: Tổ 17, ấp AP, xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T, là bị đơn.

Các đương sự Phan Thị V, Nguyễn Phú C và Cao Thị Bạch T có mặt tại phiên tòa; bà Đỗ Hoài D vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 18-01-2021, nguyên đơn bà Đỗ Hoài D đã trình bày:

Vào năm 2019, do bà có nhu cầu về sử dụng đất và ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T có nhu cầu trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CT, tỉnh An Giang, nên hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích $7.521,9m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy chứng nhận QSDĐ) số phát hành Số Q 240998, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00007.QSDĐ/Cg do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 31 tháng 12 năm 1999 cấp cho Nguyễn Phú C diện tích $7.521,9m^2$, thuộc tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ mới số 40), gồm thửa đất số 3503 (số thửa mới 72) diện tích $743,1m^2$, mục đích sử dụng: T, loại đất: ONT và thửa đất số 3504 (số thửa mới 71), diện tích cũ: $6.778,8m^2$ (diện tích mới $6.567,9m^2$), mục đích sử dụng: CD, loại đất: SKC, đất tọa lạc xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), nhưng thực tế bà đã trả nợ ngân hàng là 1.483.606.987đ (một tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm lẻ sáu nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng), hỗ trợ di dời mồ mả, nhà đất là 114.000.000đ (một trăm mười bốn triệu đồng), tiền phát sinh thêm về nghĩa vụ phải thi hành án của ông C, bà T trả cho bà Phạm Thị M là 65.206.260đ (sáu mươi lăm triệu, hai trăm lẻ sáu nghìn, hai trăm sáu mươi đồng), tổng cộng bà đã trả đủ cho ông C, bà T số tiền là 1.662.813.247đ (một tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm mười ba nghìn, hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng). Sau khi thực hiện thủ tục xóa thế chấp vào ngày 06-11-2019, đến ngày 20-02-2020, bà và ông C, bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q. Bà đã nộp hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (bộ phận một cửa) huyện CT nhưng do ông C, bà T không di dời nhà cửa, vật kiến trúc và mồ mả theo thỏa thuận, nên không thực hiện được sang tên quyền sử dụng đất. Bà có gửi đơn tranh chấp đến Ban ấp AP, xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang, ông C, bà T thương lượng xin chuộc lại đất theo giá 1,6 tỷ đồng, hẹn trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 24-5-2020 sẽ trả tiền, nhưng ông C, bà T không thực hiện. Sau đó bà tiếp tục gửi đơn tranh chấp đến Ban ấp AP, ngày 07-9-2020, ông C cam kết di dời nhà cửa, vật kiến trúc và mồ mả bàn giao đất vào ngày 12-12-2020, nhưng ông C, bà T vẫn không thực hiện.

Nay bà khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25-02-2020 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q giữa bà D với ông C, bà T. Buộc ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T di dời nhà cửa, vật kiến trúc và mồ mả bàn giao đất cho bà có diện tích 7.311m² theo Bản trích đo địa chính ngày 11-01-2020 của Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh CT, tỉnh An Giang. Yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 18-01-2021 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phan Thị V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 25-02-2020 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q giữa bà D với ông C bà T, số công chứng 354, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do có mồ mả, không thể xâm phạm, thuộc đối tượng không thể thực hiện khi công nhận hiệu lực của hợp đồng.

- Yêu cầu bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.662.813.247đ (một tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm mười ba nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng) và bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá đất theo thẩm định giá, do không thực hiện được hợp đồng mà lỗi thuộc về phía ông C, bà T cố tình không thực hiện như đã cam kết.

- Yêu cầu ông C, bà T trả lại cho bà D chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp là 13.200.000 đồng.

- Yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 18-01-2021 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang để đảm bảo cho việc thi hành án.

Toà án nhân dân huyện CT đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và 2 lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T, nhưng ông C, bà T không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08-6-2021, ông Nguyễn Phú C trình bày:

Vào năm 2019, do ông và vợ ông tên Cao Thị Bạch T có nợ tiền Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CT số tiền 1.483.606.987đ (một tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm lẻ sáu nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng), nên ông và vợ ông là bà T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đang thế chấp vay tiền ở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CT cho bà Đỗ Hoài D. Về diện tích đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng có công chứng và giá chuyển nhượng thực tế như bà D đã trình bày là đúng. Sau đó, do ông không di dời nhà và mồ mả trên đất gồm: 5 ngôi mộ đá; 01 căn nhà có chiều ngang 5,5m,

dài 12m, kết cấu khung cột gỗ thao lao và gỗ tạp đã mục, mái lợp ngói, vách ván, sàn ván, nóng đá; 01 nhà bếp chiều ngang 8m, dài 5m, kết cấu vách xây tường, cột xây gạch, cuốn bó nền, mái lợp tole, nền lát gạch men; bồn nước chiều ngang 4m, dài 4m, cao 2m, xây gạch, lợp tole. Tất cả các tài sản và vật kiến trúc trên hiện ông đang quản lý sử dụng. Ông chưa giao đất cho bà D, nhưng ông đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25-02-2020 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q giữa bà D với vợ chồng ông, yêu cầu ông và vợ ông là bà Cao Thị Bạch T di dời nhà cửa, vật kiến trúc và mô tả bàn giao đất có diện tích 7.311m² cho bà D thì ông đồng ý bàn giao đất cho bà D, xin bà D cho ông ổn định 5 ngôi nhà, không bốc hài cốt. Đối với căn nhà gỗ, nhà bếp và bồn nước ông xin bà D nhận và hoàn cho ông giá trị là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Nếu bà D đồng ý ông sẽ bàn giao nhà đất sau tết tây.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T trình bày:

Vẫn giữ nguyên như lời trình bày của ông C tại biên bản lấy lời khai ngày 08-6-2021. Khi chuyển nhượng đất, ông, bà không cho bà D biết trên đất có mô tả. Khi Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh CT yêu cầu ông bà làm cam kết di dời mô tả, nhà cửa, vật kiến trúc, ông bà có thỏa thuận với bà D sẽ di dời các vật kiến trúc trên đất gồm: 5 ngôi nhà; nhà ngang 5,5m, dài 12m, kết cấu khung cột gỗ thao lao và cây tạp đã mục, mái lợp ngói, vách ván, sàn ván, nóng đá; nhà bếp ngang 8m, dài 5m, kết cấu vách xây tường, cột xây gạch, cuốn bó nền, mái lợp tole, nền lát gạch men; bồn nước ngang 4m, dài 4m, cao 2m, xây gạch, lợp tole và bàn giao đất cho bà D. Sau đó ông bà không di dời mô tả, nhà cửa, vật kiến trúc theo thỏa thuận. Bà D đã gửi đơn tranh chấp đến Ban áp AP, xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang. Ông bà thương lượng chuộc lại đất theo giá 1,6 tỷ đồng, hẹn 45 ngày kể từ ngày 24-5-2020 sẽ trả tiền, nhưng ông bà không thực hiện. Bà D lại tiếp tục gửi đơn tranh chấp đến Ban áp AP, ngày 07-9-2020, ông cam kết di dời nhà cửa, vật kiến trúc và mô tả bàn giao đất vào ngày 12-12-2020, nhưng ông bà lại tiếp tục không thực hiện. Ông bà thừa nhận việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của ông bà. Tất cả các tài sản trên hiện ông bà đang quản lý sử dụng. Ông bà đã giao bản chính sổ đỏ cho bà D. Ông bà không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc thẩm định giá tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định giá CA.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà D, ông bà đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 25-02-2020 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q giữa bà D với ông bà, số công chứng 354, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông bà đồng ý trả lại bà D số tiền đã nhận là 1.662.813.247đ (một tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm mười ba nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng), ông bà đồng ý tính lãi theo lãi suất cho vay của ngân hàng, thời gian tính từ ngày trả nợ ngân hàng. Ông bà đồng ý tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT

ngày 18-01-2021 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang để đảm bảo cho việc thi hành án. Về phương thức thanh toán, ông bà sẽ trả cho bà D 662.813.247 đồng và tiền lãi vào tháng 4/2022, trả 500.000.000 đồng và tiền lãi vào cuối năm 2022, trả 500.000.000 đồng và tiền lãi vào tháng 10/2023.

Tại Biên bản hòa giải ngày 07-9-2020 của Tổ hòa giải Ban ấp AP, xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang có nội dung:

Ý kiến của bà Đỗ Hoài D: Bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất (trộn thửa) của ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T, không thỏa thuận mua bán nhà, ông C bà T có trách nhiệm di dời nhà cửa và những phần mộ bàn giao đất cho bà; bà và ông C bà T đã xác lập hợp đồng, bà đã trả đủ tiền cho ông C bà T, nhưng ông C bà T không bàn giao đất như thỏa thuận cũng như cam kết. Nay bà yêu cầu ông C bà T di dời nhà cửa, phần mộ bàn giao đất cho bà.

Ý kiến của ông Nguyễn Phú C: Ông đồng ý bàn giao đất nhưng yêu cầu chừa lại phần đất có các ngôi mộ.

Tại Chứng thư Thẩm định giá số 851/2021/HĐ/TĐG/AVC ngày 15-4-2021, của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Định giá CA có nội dung:

- Đất ở: $743,1\text{m}^2 \times 2.350.000\text{đ} = 1.746.285.000\text{đồng}$

- Đất phi nông nghiệp: $6.567,9\text{m}^2 \times 1.410.000\text{đ} = 9.260.739.000\text{đồng}$

Tổng cộng là: 11.007.024.000đ (mười một tỷ, không trăm lẻ bảy triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng), làm tròn là 11.007.000.000đ (mười một tỷ không trăm lẻ bảy triệu đồng).

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 184; Các Điều 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 122, 131, 429, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 2 của Luật Người cao tuổi;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Hoài D.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa nguyên đơn bà Đỗ Hoài D với bị đơn ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T được Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q công chứng ngày 25-02-2020, số công chứng 354, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T phải trả cho nguyên đơn bà Đỗ Hoài D số tiền đã nhận là 1.662.813.247 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền là 9.344.186.753 đồng, tổng cộng là 11.007.000.000đ (mười một tỷ, không trăm lẻ bảy triệu đồng).

5. Buộc nguyên đơn bà Đỗ Hoài D trả lại bị đơn ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số Q 240998, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00007.QSDĐ/Cg do UBND huyện CT, tỉnh An Giang cấp ngày 31 tháng 12 năm 1999, đứng tên Nguyễn Phú C, diện tích 7.521,9m², thửa đất số 3503, số thửa mới 72, tờ bản đồ số 02, tờ bản đồ mới số 40; diện tích 743,1m², mục đích sử dụng: T, loại đất: ONT và thửa đất số 3504, số thửa mới 71, tờ bản đồ số 02, tờ bản đồ mới số 40; diện tích cũ: 6.778,8m², diện tích mới 6.567,9m², mục đích sử dụng: CD, loại đất: SKC. Đất tọa lạc xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang và hồ sơ kỹ thuật khu đất.

6. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn tạm thời “Kê biên tài sản đang tranh chấp”, quy định tại Điều 120 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 18-01-2021 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang để bảo đảm cho nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Phú C và Cao Thị Bạch T. Tài sản kê biên là quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số Q 240998, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00007.QSDĐ/Cg do UBND huyện CT, tỉnh An Giang cấp ngày 31 tháng 12 năm 1999, đứng tên Nguyễn Phú C, diện tích 7.521,9m²; thửa đất số 3503, số thửa mới 72; tờ bản đồ số 02, tờ bản đồ mới số 40; diện tích 743,1m², mục đích sử dụng: T, loại đất: ONT và thửa đất số 3504, số thửa mới 71; tờ bản đồ số 02, tờ bản đồ mới số 40; diện tích cũ: 6.778,8m², diện tích mới 6.567,9m², mục đích sử dụng: CD, loại đất: SKC. Đất tọa lạc xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang.

7. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2021/QĐ-BPBD ngày 18-01-2021 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang.

Hoàn trả lại 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh (nếu có) trong tài khoản số 070120722806 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank), Chi nhánh tỉnh An Giang – Phòng Giao dịch huyện CT; theo Quyết định buộc thực hiện bảo đảm số 03/2021/QĐ-BPBD ngày 18-01-2021, của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang cho bà Đỗ Hoài D khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, các quyền về thi hành án, nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 23 tháng 11 năm 2021, ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa khách quan, chưa xem xét toàn diện chứng cứ.

Ngày 05 tháng 4 năm 2022 ông C, bà T có đơn kháng cáo bổ sung và trình bày như sau:

- Hợp đồng vô hiệu không phải hoàn toàn do lỗi của ông, bà, vì ông, bà cũng muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, di dời mộ nhưng những người trong tộc họ ông C không cho di dời. Khi nhận chuyển nhượng đất thì nguyên đơn cũng biết trên đất có mồ mả.

- Theo quy định của pháp luật khi hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên ông bà phải trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.662.813.247 đồng.

- Chứng thư thẩm định giá của công ty trách nhiệm hữu hạn định giá CA đối với tài sản tranh chấp ngày 15/4/2021 có giá trị 11.007.000.000 đồng là không có căn cứ, vì giá trị thị trường hiện nay chỉ khoảng 3.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/4/2022: Ông C, bà T cho rằng chứng thư thẩm định giá số 851/2021/HĐ/TĐG/AVC ngày 15/4/2021 của Công ty trách nhiệm Hữu hạn định giá CA cung cấp xác định giá trị tài sản tranh chấp cao hơn nhiều so với giá thực tế, nên có yêu cầu hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu định giá lại tài sản. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông C, bà T về việc định giá lại đối với phần diện tích đất chuyển nhượng, sau đó có hướng dẫn bị đơn thực hiện thủ tục chọn đơn vị thẩm định giá.

Tại Chứng thư Thẩm định giá số 512/2022//VVAC/CT ngày 05-9-2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị V có nội dung như sau:

- Đất ở nông thôn (ONT): $743,1\text{m}^2 \times 1.261.243 \text{ đồng} = 937.230.031 \text{ đồng}$.
- Đất phi nông nghiệp (SKC): $6.778,80 \text{ m}^2 \times 756.746 \text{ đồng} = 5.129.830.389 \text{ đồng}$.
- Công trình xây dựng nhà trên thửa đất số 72: $126 \text{ m}^2 \times 2.800.000 \text{ đồng} \times 30\% = 105.840.000 \text{ đồng}$.
- Công trình xây dựng phần mái che trước nhà: $120 \text{ m}^2 \times 400.000 \text{ đồng} \times 40\% = 19.200.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 6.192.100.421đ (sáu tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, một trăm nghìn, bốn trăm hai mươi một đồng), làm tròn là 6.192.100.000đ (sáu tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, một trăm nghìn đồng).

Ngày 03/10/2022, bà Phan Thị V đại diện của nguyên đơn Đỗ Hoài D văn bản trình bày ý kiến: Không đồng ý với kết quả chứng thư Thẩm định giá số 512/2022//VVAC/CT ngày 05-9-2022 của Công ty cổ phần Thẩm định Giá Trị V, với các lý do:

- Kết quả thẩm định giá thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế do công ty khảo sát.

- 03 tài sản so sánh ghi tại phiếu khảo sát thông tin thị trường tháng 9 năm 2022: đất ONT có giá bình quân là 2.042.902.976 đồng/m² do công ty Thẩm định Giá Trị V khảo sát, phân tích, nhận xét có tính tương đồng với tài sản cần định giá. Nhưng khi tính điều chỉnh thì tài sản định giá đất ONT chỉ còn 1.261.243 đồng/m², giá đất cây lâu năm 756.746 đồng/m².

Tuy nhiên, ngày 09/01/2023 bà Đỗ Hoài D có văn bản trình bày: Thống nhất với kết quả chứng thư Thẩm định giá số 512/2022//VVAC/CT ngày 05-9-2022 của Công ty cổ phần Thẩm định Giá Trị V.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bà Phan Thị V đại diện của nguyên đơn trình bày:

+ Thống nhất với kết quả chứng thư Thẩm định giá số 512/2022//VVAC/CT ngày 05-9-2022 của Công ty cổ phần Thẩm định Giá Trị V; yêu cầu ông C, bà T trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận và bồi thường 100% phần chênh lệch giá đất theo kết quả chứng thư Thẩm định giá số 512/2022//VVAC/CT ngày 05-9-2022 của Công ty cổ phần Thẩm định Giá Trị V, trong đó đồng ý khấu trừ lại giá trị công trình trên đất với số tiền 125.040.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 6.067.060.000đ (sáu tỷ, không trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng).

+ Yêu cầu bị đơn chịu toàn bộ chi phí của 2 lần thẩm định giá.

- Bị đơn ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T trình bày:

+ Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; thống nhất theo kết quả chứng thư Thẩm định giá số 512/2022//VVAC/CT ngày 05-9-2022 của Công ty cổ phần Thẩm định Giá Trị V, tuy nhiên chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền theo giá chuyển nhượng là 1.662.813.247 đồng và trả lãi của số tiền này theo mức lãi suất do ngân hàng cho vay, thời gian trả lãi tính từ thời điểm ông, bà đã nhận tiền của bà D.

+ Về chi phí thẩm định giá: Yêu cầu mỗi bên cung chịu 50% chi phí của 2 lần thẩm định giá.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

1. Về tố tụng:

- Ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết theo đúng quy định Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình quy định tại các Điều 48, 285, 286 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS về phiên tòa phúc thẩm; Đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

- Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

2. Về việc giải quyết vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu bị đơn cũng đồng ý nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Q công chứng ngày 25/02/2020 vô hiệu là có căn cứ.

Căn cứ Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn theo hợp đồng, cũng như chi phí phát sinh thực tế, khi chuyển nhượng đất, bị đơn không cho bà D biết trên đất có mồ mả. Khi Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh CT yêu cầu ông C, bà T làm cam kết di dời mồ mả, nhà cửa, vật kiến trúc; bị đơn có thỏa thuận với bà D sẽ di dời mồ mả gồm 5 ngôi mả đá và nhà để bàn giao đất cho bà D. Sau đó bị đơn không di dời mồ mả, nhà cửa, vật kiến trúc theo thỏa thuận, dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Bị đơn thừa nhận là lỗi hoàn toàn của bị đơn. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.662.813.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu là phần chênh lệch giá của tài sản là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C và bà T cho rằng kết quả định giá ngày 15/4/2021 là cao nên yêu cầu định giá lại, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu định giá lại của bị đơn.

Tại Chứng thư Thẩm định giá số 512/2022/VVAC/BC ngày 05/9/2022, của Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị V, thì diện tích đất chuyển nhượng (7.311m²) theo giá thị trường là 6.067.060.000 đồng và các đương sự đều thống nhất với kết quả định giá này. Do bị đơn là người có lỗi nên buộc bị đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền chênh lệch là 4.404.247.000 đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, nên buộc nguyên đơn trả lại bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số Q 240998, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00007.QSDĐ/Cg do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 31/12/1999, đứng tên Nguyễn Phú C là phù hợp.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang để đảm bảo cho việc thi hành án là có căn cứ.

Ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh bản án có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà nên không có cơ sở xem xét chấp nhận. Do kết quả định giá lại ngày 05/9/2022 có thay đổi so với kết quả định giá của cấp sơ thẩm nên chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của ông C, bà T sửa án sơ thẩm.

Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00007.QSDĐ/Cg do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 31/12/1999, đứng tên Nguyễn Phú C nhưng trong bản án Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận giấy chứng nhận do UBND huyện CT cấp và phần quyết định buộc bà Đỗ Hoài D trả lại bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số Q 240998, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00007.QSDĐ/Cg do UBND huyện CT, cấp ngày 31/12/1999, đứng tên Nguyễn Phú C là không đúng quy định. Do đó, cần điều chỉnh cơ quan cấp giấy đất cho đúng quy định.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên đề nghị miễn án phí phúc thẩm cho ông C, bà T.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của ông C, bà T; sửa nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân CT, tỉnh An Giang.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa nguyên đơn bà Đỗ Hoài D với bị đơn ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T được Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q công chứng ngày 25-02-2020, số công chứng 354, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T phải trả cho nguyên đơn bà Đỗ Hoài D số tiền 6.067.060.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về tính hợp pháp đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông C, bà T được nộp trong thời hạn luật định, có nội dung rõ ràng, ông C, bà T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Vào năm 2019, giữa bà D và ông C, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng đất, đến ngày 25-02-2020 các bên tiến hành xác lập hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q, đất chuyển nhượng có diện tích 7.311m², trong đó có 743,1m² đất thổ cư và 6.567,9m² đất phi nông nghiệp (SKC), đất tọa lạc xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang, tuy giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng, nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.662.813.247 đồng, bà D đã trả đủ cho ông C, bà T số tiền 1.662.813.247 đồng và có tiến hành đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CT (bộ phận một cửa) nhưng do ông C, bà T không di dời mồ mả, nhà và vật kiến trúc theo thỏa thuận ban đầu để bàn giao đất cho bà D, nên không thực hiện được sang tên quyền sử dụng đất, do còn nhà của ông C, bà T và các ngôi mộ của tộc họ của ông C trên đất.

Nay bà D yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập, ông C, bà T cũng đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25-02-2020 có công chứng tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q là có căn cứ.

[2.2]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T, nhận thấy:

[2.2.1]. Nguyên đơn bà Đỗ Hoài D yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T trả số tiền 1.662.813.247 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại phần chênh lệch do giá đất tăng theo kết quả thẩm định giá. Ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T chỉ đồng ý trả số tiền 1.662.813.247 đồng và chịu lãi theo mức lãi suất cho vay của ngân hàng, thời gian tính lãi được tính từ ngày nguyên đơn giao tiền cho bị đơn khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại.

Xét thấy, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông C, bà T vô hiệu là có lỗi hoàn toàn thuộc về ông C, bà T, do trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C, bà T có thỏa thuận sẽ di dời căn nhà và các ngôi mộ có trên đất nhưng sau đó không thực hiện để giao đất cho bà D, nên khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, thì ngoài việc trả lại cho bà D số tiền đã nhận là 1.662.813.247 đồng, ông C, bà T còn phải bồi thường 100% thiệt hại cho bà D theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2.2]. Về căn cứ để tính thiệt hại được xác định như sau:

Do giá đất tại thời điểm các bên tranh chấp có tăng so với giá do các bên thỏa thuận khi chuyển nhượng, nên thiệt hại được xác định là phần chênh lệch tăng giữa giá đất tại thời điểm xét xử so với giá thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Định giá CA tiến hành thẩm định giá.

Tại Chứng thư Thẩm định giá số 851/2021/HĐ/TĐG/AVC ngày 15-4-2021, của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Định giá CA có nội dung:

- Đất ở: $743,1\text{m}^2 \times 2.350.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.746.285.000 \text{ đồng}$
- Đất phi nông nghiệp: $6.567,9\text{m}^2 \times 1.410.000 \text{ đồng/m}^2 = 9.260.739.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là: 11.007.024.000đ (mười một tỷ, không trăm lẻ bảy triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng), làm tròn là 11.007.000.000đ (mười một tỷ, không trăm lẻ bảy triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn không có ý kiến với kết quả thẩm định giá. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo có nội dung cho rằng giá đất do Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Định giá CA thẩm định là không có căn cứ vì cao hơn nhiều so với giá đất thực tế.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, bị đơn cũng có ý kiến không thống nhất giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 851/2021/HĐ/TĐG/AVC ngày 15-4-2021 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Định giá CA và có yêu cầu Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị V thẩm định lại giá đất.

Tại Chứng thư Thẩm định giá số 512/2022//VVAC/CT ngày 05-9-2022, của Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị V có nội dung:

- Đất ở nông thôn (ONT): $743,1\text{m}^2 \times 1.261.24 \text{ đồng} = 937.230.031 \text{ đồng}$.
- Đất phi nông nghiệp (SKC): $6.778,80\text{m}^2 \times 756.746 \text{ đồng} = 5.129.830.389 \text{ đồng}$.
- Công trình xây dựng nhà trên thửa đất số 72: $126 \text{ m}^2 \times 2.800.000 \text{ đồng} \times 30\% = 105.840.000 \text{ đồng}$.

Công trình xây dựng phần mái che trước nhà: $120 \text{ m}^2 \times 400.000 \text{ đồng} \times 40\% = 19.200.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là: 6.192.100.421 đồng (sáu tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, một trăm nghìn, bốn trăm hai mươi một đồng).

Xét thấy, Chứng thư Thẩm định giá số 512/2022//VVAC/CT ngày 05-9-2022, của Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị V thì có định giá luôn phần tài sản không có thỏa thuận khi chuyển nhượng gồm: Công trình xây dựng nhà trên thửa đất số 72 và Công trình xây dựng phần mái che trước nhà, 2 loại tài sản này có giá 125.040.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền cũng đồng ý không tính giá trị của 2 loại tài sản này trong phần yêu cầu bồi thường thiệt hại. Sau khi trừ lại phần giá trị công trình xây dựng, thì tổng giá trị đất là 6.067.060.420đ (sáu tỷ, không trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi nghìn, bốn trăm hai mươi nghìn đồng), làm tròn số 6.067.060.000đ (sáu tỷ, không trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Như vậy, số tiền bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là:
 $6.067.060.420đ - 1.662.813.247 = 4.404.247.173đ$.

Do đó, ông C và bà T phải có nghĩa vụ trả cho bà D tổng số tiền là:
 $1.662.813.247đ + 4.404.247.173đ = 6.067.060.420đ$ (sáu tỷ, không trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi nghìn, bốn trăm hai mươi nghìn đồng), làm tròn số 6.067.060.000đ (sáu tỷ, không trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Đối với việc ông C, bà T xin được bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất do ngân hàng cho vay là không cơ sở xem xét.

[2.2.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông C, bà T thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên xét miễn án phí cho ông C và bà T.

- Bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[2.2.4]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định giá tài sản lần 1 là 13.200.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản lần 2 là 8.000.000 đồng. Tổng chi phí của 2 lần thẩm định giá là 21.200.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 165 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Buộc ông C và bà T phải chịu toàn bộ chi phí của 2 lần thẩm định giá là 21.200.000 đồng. Trong đó, bà D đã nộp 13.200.000 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000027 ngày 17-5-2021 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Định giá CA, ông C đã nộp 8.000.000 đồng theo phiếu thu số 0000026 ngày 15-9-2022 của Công ty Cổ phần thẩm định Giá Trị V. Do đó, ông C, bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà D số tiền 13.200.000 đồng.

[2.3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông C và bà T; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bách Tuyết;

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang.

2. Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 147; khoản 2 điều 148; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

- Các Điều 117, 122, 131, 429, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 2 của Luật Người Cao tuổi;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 3 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Hoài D.

2.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Đỗ Hoài D và ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T, được Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành Q công chứng ngày 25-02-2020, số công chứng 354, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

2.3. Buộc ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Hoài D số tiền 6.067.060.000 (sáu tỷ, không trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

2.4. Buộc bà Đỗ Hoài D có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số Q 240998, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00007.QSDĐ/Cg do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 31 tháng 12 năm 1999, đứng tên Nguyễn Phú C; đất có diện tích 7.521,9m², tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ mới số 40); gồm thửa đất số 3503 (số thửa mới 72) diện tích 743,1m², mục đích sử dụng: T, loại đất: ONT và thửa đất số 3504 (số thửa mới 71), diện tích cũ: 6.778,8m² (diện tích mới 6.567,9m²), mục đích sử dụng: CD, loại đất: SKC. Đất tọa lạc xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang.

2.5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn tạm thời “Kê biên tài sản đang tranh chấp” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 18-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang để

bảo đảm cho nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Phú C và Cao Thị Bạch T. Tài sản kê biên là quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số Q 240998, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00007.QSDĐ/Cg do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 31 tháng 12 năm 1999, đứng tên Nguyễn Phú C, đất có diện tích 7.521,9m², thuộc tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ mới số 40); gồm thửa đất số 3503 (số thửa mới 72), diện tích 743,1m², mục đích sử dụng: T, loại đất: ONT và thửa đất số 3504 (số thửa mới 71), diện tích cũ: 6.778,8m² (diện tích mới 6.567,9m²), mục đích sử dụng: CD, loại đất: SKC. Đất tọa lạc tại xã AH, huyện CT, tỉnh An Giang.

2.6. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2021/QĐ-BPĐĐ ngày 18-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang.

Hoàn trả lại cho bà Đỗ Hoài D số tiền 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh (nếu có) trong tài khoản số 070120722806 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) chi nhánh tỉnh An Giang – Phòng Giao dịch huyện CT, theo Quyết định buộc thực hiện bảo đảm số 03/2021/QĐ-BPĐĐ ngày 18-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh An Giang.

2.7. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Phú C, bà Cao Thị Bạch T phải chịu toàn bộ chi phí của 2 lần thẩm định giá tài sản là 21.200.000đ (hai mươi một triệu, hai trăm nghìn đồng). Trong đó, bà D đã nộp 13.200.000đ (mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000027 ngày 17-5-2021 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Định giá CA, ông C đã nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng) theo phiếu thu số 0000026 ngày 15-9-2022 của Công ty Cổ phần thẩm định Giá Trị V. Do đó, ông C và bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà D số tiền 13.200.000đ (mười ba triệu hai trăm nghìn đồng).

2.8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T.

- Bà Đỗ Hoài D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đỗ Hoài D số tiền 31.000.000đ (ba mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007478 ngày 18-01-2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh An Giang.

2.9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Phú C và bà Cao Thị Bạch T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông C và bà T mỗi người được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0002748 ngày 23/11/2021 và biên lai thu tiền số 0002749 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh An Giang.

2.10. 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện CT;
- VKSND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV và THA,
Tòa Dân sự, Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Hồng Sơn