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

Bản án số: 1118/2025/DS-PT
Ngày 10-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm và tranh chấp quyền sở hữu tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2025/TLPT-DS ngày 27/02/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm và tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 229/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 181/2025/QĐ-PT ngày 13/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 237/2025/QĐ-PT ngày 03/4/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 53/2025/QĐ-PT ngày 24/4/2025, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 13541/TB-TA ngày 12/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14274/2025/QĐ-PT ngày 19/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Công P, sinh năm 1959; địa chỉ: số A (số C), tổ F, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Đặng L, sinh năm 1992 và ông Phan Long P1, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: số B đường N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2020).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1978; địa chỉ: số D, đường A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Hoàng L1, sinh năm 1978 và bà Liêu Thị P2, sinh năm 2000; cùng đia chỉ: A3.0519, Tòa A3, số C B, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2024).

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

1. Bà Vương Thị Ngọc A, sinh năm 1957;

2. Bà Đinh Thị Bích N, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: số A (số C), tổ F, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Đinh Bá T, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, tổ F, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà A, ông T, bà N: Ông Trần Đăng Q, sinh năm 1996, địa chỉ: Đ, thôn Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Hưng Yên (nay là phường P, tỉnh Hưng Yên) và ông Hoàng Thế T1, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn B xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Cùng địa chỉ liên hệ: số D, đường M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2024).

4. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số A, đường Q, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số B đường H, khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Phòng C tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số D, đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Công chứng số 8 - Thành phố H; địa chỉ: số D, đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ủy ban nhân dân phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường N, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số B đường H, khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thái S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/11/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/7/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đinh Công P và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Đặng L trình bày:

Phần đất diện tích 3.611m^2 thuộc thửa 77 (814), tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cho hộ ông Đinh Công P (có các thành viên ông Đinh Công P, bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N), trên đất gia đình ông P xây dựng căn nhà số D diện tích 256,725m^2.

Đầu năm 2007, gia đình ông P có nhu cầu vay tiền nên ngày 23/01/2007, ông P và vợ là bà A và các con là ông T, bà N ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh B vay vốn ngân hàng nhưng không thực hiện được.

Ngày 06/09/2008, ông B gọi điện thoại hẹn ông P đến Phòng C tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng vay tiền, dưới sự chỉ dẫn của ông B, ông P ký tên vào hợp đồng vay tiền; do ông P làm nghề chạy xe ôm, lúc đó đang chở khách nên vội vàng ký tên mà không đọc nội dung trong hợp đồng viết gì, rồi tiếp tục chở khách đi; sau này, ông P mới biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoảng vài tháng sau, ông Nguyễn Thái S đến nhà cho biết gia đình ông P đã chuyển nhượng đất cho ông S; lúc này, gia đình ông P rất bất ngờ, không đồng ý vì nghĩ chỉ vay tiền chứ không chuyển nhượng nhà đất; sau đó, ông S khởi kiện ông P ra Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh); do không am hiểu pháp luật nên suốt quá trình giải quyết vụ án gia đình ông P không có mặt.

Ngày 06/7/2009, Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2009/DS-ST công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 06/9/2008, buộc ông P, bà A giao nhà đất và tài sản trên đất cho ông S, ông S thanh toán cho ông P số tiền chuyển nhượng còn lại 100.000.000 đồng và ông S tự nguyện thanh toán cho ông P giá trị nhà, cây trái trên đất tổng cộng 331.311.500 đồng.

Không đồng ý kết quả xét xử của bản án sơ thẩm, ông P kháng cáo; ngày 29/10/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử tại Bản án dân sự phúc thẩm số 296/2009/DSPT, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, phúc thẩm trên, ông P làm đơn khiếu nại giám đốc thẩm gửi Tòa án nhân dân tối cao xem xét; ngày 20/03/2013, Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân tối cao ra Quyết định giám đốc thẩm số 130/2013/DS-GĐT, hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử lại; khi Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý lại vụ án để giải quyết, ngày 20/9/2013 ông S rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 105 ngày 20/9/2013.

Ngày 18/11/2013, ông P nộp đơn khởi kiện ông S yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2008 giữa ông P và ông S vô hiệu và hủy GCNQSDĐ do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho ông Nguyễn Thái S.

Bản án sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 13/6/2018, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Ngày 15/6/2018, ông P nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 27/6/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm trên do có vi phạm tố tụng nghiêm trọng, bản án tuyên không phù hợp với các tình tiết khách quan, đồng thời yêu cầu huỷ án bản sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm số 192/2018/DS-PT ngày 04/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P và không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau đó, ông P tiếp tục làm đơn khiếu nại giám đốc thẩm gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/3/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định giám đốc thẩm số 69/2020/DS-GĐT, tuyên hủy bản án dân sự phúc thẩm và sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử lại.

Sau đó, ông S làm đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định giám đốc thẩm nêu trên; ngày 29/9/2021, Tòa án nhân dân tối cao ra Thông báo số 847/TB-TA, thông báo cho ông S biết không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 69/2020/DS-GĐT ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/12/2021, Thanh tra Bộ Tư pháp ban hành Kết luận thanh tra số 37/KL-TTR có nội dung: "*Trong quá trình thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng số 2443 giữa ông Đinh Công P và ông Nguyễn Thái S, Công chứng viên Phòng C tỉnh Bình Dương đã thiếu trách nhiệm trong thực hiện nhiệm vụ của Công chứng viên theo quy định pháp luật, đã để xảy ra nhiều vi phạm, cụ thể: Soạn theo hợp đồng chuyển nhượng có lỗi kỹ thuật nhưng không thực hiện sửa lỗi kỹ thuật theo quy định pháp luật; chấp nhận, thực hiện công chứng khi hợp đồng ủy quyền không được chứng thực đúng quy định pháp luật; thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng; có dấu hiệu của việc làm giả hợp đồng ủy quyền; đưa tài liệu không có thật vào hợp đồng chuyển nhượng để làm căn cứ cho việc chuyển nhượng*".

Ngoài ra, vào năm 2017, UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) ra quyết định thu hồi một phần đất tranh chấp để mở rộng đường N, theo đó ông S đã nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ 317.625.600 đồng (ba trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng), đây là phần tài sản lẽ ra thuộc về gia đình ông P nhưng ông S đứng ra nhận số tiền này là xâm phạm quyền và lợi ích chính đáng của gia đình ông P; đồng thời, theo Kết luận giám định số 1463 ngày 25/7/2017 của Phân viện Khoa học kỹ thuật hình sự - Bộ C1, Kết luận giám định số 3281 ngày 21/02/2017 của Phân viện Khoa học kỹ thuật hình sự - Bộ C1 thì Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa bà Vương Thị Ngọc A với ông Đinh Công P, Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa ông Đinh Bá T, Đinh Thị Bích N và ông Đinh Công P là giả mạo, không phải chữ ký, chữ viết của vợ con ông P, không phải chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Bạch T2 - Phó Chủ tịch UBND xã C, không phải con dấu của UBND xã C; việc xem xét tính đúng đắn và hợp pháp của hai hợp đồng ủy quyền trên là cần thiết. Do đó, ông P nộp đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/7/2023 và thay đổi yêu cầu khởi kiện trước đây như sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa bà Vương Thị Ngọc A và ông Đinh Công P.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N và ông Đinh Công P.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2443 ngày 06/09/2008 giữa ông Đinh Công P và ông Nguyễn Thái S, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 614677, số vào sổ CS03821 ngày 02/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thái S.

- Buộc ông Nguyễn Thái S hoàn trả cho gia đình P số tiền bồi thường hỗ trợ 317.625.600 đồng (ba trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

Đối với yêu cầu ông Nguyễn Thái S bồi thường thiệt hại những tài sản ông S đã phá hủy gồm: 01 căn nhà cấp 4C diện tích 127m², 04 cây mai hoành, 500 cây tầm vông, 110m dây điện phi 30, 02 cây si hoành 60cm, toàn bộ sơn nước nhà cấp 4C, tiền thuê nhà trọ từ ngày 12/7/2011 đến nay là 29 tháng x 1.500.000 đồng/tháng = 43.500.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng, mà Tòa án đã ra Thông báo thụ lý số 217 ngày 02/6/2020, tại phiên tòa ngày 22/5/2018 và ngày 13/6/2018 ông P đã rút lại yêu cầu trên, nên trong Bản án số 55 ngày 13/6/2018, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; sau đó, bản án bị hủy, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) tiếp tục thụ lý lại yêu cầu khởi kiện trên của ông P, do đó ông P đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) cho rút lại yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại về tài sản để vụ án được giải quyết nhanh chóng.

Tại Văn bản trình bày ý kiến của bị đơn ngày 20/9/2024, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phan Hoàng L1 trình bày:

Qua bạn bè giới thiệu, ông S biết ông P có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất 3.611m^2; đồng thời, ông P khẳng định đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì vợ con ông P đều đồng ý ký ủy quyền cho ông S; ông P đã đưa cho ông S xem giấy chứng nhận, xem đất và sẵn sàng cung cấp các tài liệu chứng minh khác cho Phòng Công chứng nên ông S đồng ý mua lại toàn bộ thửa đất và các tài sản trên đất; tại thời điểm hai bên đồng thuận mua bán, tài sản trên đất chỉ là căn nhà cấp 4, một số cây trồng lâu năm chưa được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo hướng dẫn của Phòng Công chứng và cũng là phương thức phổ biến trên thực tế (nếu chuyển nhượng đất có ghi tài sản trên đất thì tài sản đó phải được ghi nhận trên giấy chứng nhận), hai bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất (có kèm theo nhà cấp 4, cây trồng trên thực tế) với giá chuyển nhượng 1.900.000.000 đồng (giá này đã bao gồm các tài sản trên đất).

Ngày 06/9/2008, tại Phòng C tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh), ông P (bên chuyển nhượng) đã xuất trình các giấy tờ bao gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, hợp đồng uỷ quyền, đơn xác nhận tình

trạng bất động sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Nguyễn Thái S (bên nhận chuyển nhượng) cũng đã xuất trình các giấy tờ cần thiết bao gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (Văn bản số 92/STP-PCC1 ngày 28/7/2020 của Phòng C - bút lục số 543); sau đó, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2443, ông S giao 1.800.000.000 đồng (tiền đợt 1) cho ông P và ông P giao giấy chứng nhận cho ông S để làm thủ tục sang tên ngay tại Phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh); hai bên đồng ý rằng, sau 04 tháng kể từ ngày ông P nhận tiền đợt 1, ông S sẽ giao 100.000.000 đồng còn lại để ông P giao nhà, đất cho ông S.

Đến ngày 11/11/2008, ông S đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động đất đai, UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) đã công nhận quyền sử dụng hợp pháp thửa đất cho ông S; sau đó, khi đến thời hạn thanh toán tiền đợt 02 và giao nhà đất, ông P không chịu nhận tiền từ ông S, cũng không chịu giao tài sản nên ngày 18/12/2008, ông S đã nộp đơn khởi kiện ông P tại Tòa án nhân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hai Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008, thấy rằng: 02 Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa ông P và vợ, con ông P là do chính ông P cung cấp cho Phòng Công chứng và các kết luận giám định đều khẳng định chữ ký trên hợp đồng ủy quyền đúng là chữ ký của ông P nên ông L1 đề nghị Tòa án xem xét lại chứng cứ này vì có thể suy luận rằng ông P giả mạo các hợp đồng ủy quyền có đủ chữ ký của vợ con ông P, chữ ký, con dấu của UBND xã C, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) để ông S tin tưởng ký hợp đồng chuyển nhượng, đây là hành vi gian dối có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự; ông L1 đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xử lý hình sự theo đúng quy định pháp luật, tránh bỏ lọt tội phạm.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2443 ký ngày 06/9/2008 giữa ông P với ông S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn không đồng ý, bởi lẽ:

+ Thứ nhất:

Thửa đất là tài sản riêng của ông P, ông P được quyền tự định đoạt; tại Quyết định giám đốc thẩm số 69/2020/DS-GĐT ngày 16/3/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định: *"Thửa đất có nguồn gốc do cụ Đinh Văn Đ tặng cho con là ông Đinh Công P. Theo xác nhận của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương thì lý do trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ gia đình ông P là ghi theo mẫu. Như vậy, có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất trên của ông P được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân… Tuy nhiên, từ khi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cho hộ gia đình ông P (năm 2003) bản thân ông P và vợ, con đều không có ý kiến gì… Như vậy thể hiện, ông P đã đồng ý nhập quyền sử dụng đất nêu trên vào khối tài sản chung vợ*

chồng…”. Nhận định trên là khiên cưỡng, chủ quan, không phù hợp tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quy định pháp luật, bởi các lý do:

Một: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc thửa đất do cụ Đinh Văn Đ “tặng cho riêng” ông P trong thời kỳ hôn nhân và ông P nhiều lần thừa nhận nội dung này.

Hồ sơ do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cung cấp cho thấy, ngày 07/7/2003 UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa cụ Đ và ông P, tại mục giá chuyển nhượng ghi “cha cho con”; bên cạnh đó, ngày 26/7/2003, Phòng Nông nghiệp Phát triển nông thôn và Địa chính thị xã T có tờ trình thẩm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai trình UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) tại mục lý do ghi “cha cho con” (bút lục số 137 - 138, 141); như vậy, hình thức là hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản chất là hợp đồng tặng cho; trong các lời khai tại Tòa án, ông P cũng nhiều lần thừa nhận, thửa đất có nguồn gốc cụ Đặng tặng cho riêng ông P, cụ thể như sau:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2015 (bút lục số 237 - 238) ông P khai: “*Nguồn gốc đất là của ba tôi tên là Đinh Văn Đ cho tôi vào năm 2003*”.

Tại biên bản phiên tòa ngày 22/5/2018 (bút lục số 366 - 373), trả lời câu hỏi của chủ tọa về nguồn gốc đất, ông L - người đại diện của ông P thừa nhận: “*Nguồn gốc đất cha ông P là Đinh Văn Đ cho ông P”.*

Tại biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 04/10/2018 (bút lục số 457 - 461), trả lời chủ tọa hỏi về nguồn gốc đất, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Đặng L thay đổi lời khai: “*Đất có nguồn gốc là của ông Đinh Văn Đ (cha của ông P) cho gia đình ông P*”; khi được chủ tọa hỏi: “*Vậy ông có tài liệu chứng cứ nào khẳng định ông Đ cho gia đình ông P không*”, ông L khẳng định: “*Không có*”; sau đó, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm lần ba ngày 21/7/2020, ông L đã cung cấp cho Tòa án biên bản họp gia đình ngày 10/3/2003 có nội dung cụ Đinh Văn Đ tặng cho gia đình ông P thửa đất là không phù hợp về thời gian tạo lập, thời gian cung cấp cho Toà án và còn mâu thuẫn với các lời khai khác, các tình tiết khác trong hồ sơ vụ án nên tại văn bản kiến nghị ngày 12/8/2024, ông L1 đã kiến nghị Tòa án triệu tập ông P lấy lời khai, giám định tuổi mực của các chữ ký tại biên bản họp gia đình này.

Hai: UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) xác nhận giấy chứng nhận ghi cấp cho hộ ông (bà) Đinh Công P là không chính xác:

Tại biên bản xác minh ngày 18/01/2018 (bút lục số 308 - 309), đại diện UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) xác nhận: “*Do nguồn gốc thửa đất là cha cho con nên thửa đất thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông P. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ ông bà Đinh Công P là theo mẫu chung nên không chính xác*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, khi được Thẩm phán hỏi: "*Lý do vì sao đất là do cha ông Đặng tặng cho ông nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại ghi là cấp cho hộ gia đình ông (bà) Đinh Công P*", ông P thừa nhận: "*Tôi không biết lý do vì sao*" (biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2015, bút lục số 237 - 238).

Ba: theo quy định tại Điều 27, 32 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, tài sản được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân là tài sản riêng và chỉ được xem là tài sản chung nếu vợ chồng có văn bản thoả thuận nhập vào tài sản chung theo quy định pháp luật. Do vậy ông P được quyền chuyển nhượng thửa đất mà không cần sự đồng ý của vợ, con.

Tại Điều 13 của Nghị định 70/2001/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình, việc nhập tài sản riêng của một bên vợ hoặc chồng vào tài sản chung phải có chữ ký của cả vợ và chồng, văn bản đó có thể được công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật.

Không những thế, Điều 48 của Luật Đất đai năm 2003 quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tài sản chung vợ chồng như sau: "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng...*"

Đối chiếu với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, vợ chồng ông P không có văn bản thoả thuận nhập thửa đất có nguồn gốc được tặng cho riêng ông P vào khối tài sản chung. Hơn nữa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không cấp cho vợ và chồng, cũng như suốt quá trình tố tụng UBND không có bất kì xác nhận nào về việc thửa đất được cấp cho chung vợ chồng ông P.

Khi tặng cho, trên đất đã có sẵn một căn nhà được xây dựng từ năm 1972, căn nhà còn lại được xây vào năm 2004, như vậy vợ, con ông P chỉ có công sức đóng góp đối với một phần tài sản trên đất, điều đó không đồng nghĩa và không được giải thích rằng toàn bộ thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình ông P. Ông P cho rằng đã đồng ý chuyển thành khối tài sản chung (bút lục số 468 - 471) nhưng không cung cấp được văn bản nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung là không có căn cứ.

Do thửa đất là tài sản riêng, trường hợp 02 Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giả mạo cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và ông P, vì hợp đồng đã được ông P ký là đã đáp ứng điều kiện về mặt chủ thể theo quy định của Bộ luật Dân sự; hơn nữa, tại Công văn số 92/STP-PCC1 của Phòng C (bút lục số 543), thể hiện ông P là người xuất trình 03 hợp đồng uỷ quyền cho Toà án và ngoài 02 Hợp đồng uỷ quyền số 267 ngày 06/8/2009 thì ông P còn xuất trình hợp đồng uỷ quyền của vợ và hai con cho ông P vào ngày 07/8/2009.

Trải qua hơn 15 năm tố tụng, ông P và vợ con chưa một lần phản đối hiệu lực hoặc yêu cầu giám định hợp đồng uỷ quyền ngày 07/8/2009 này, cũng đồng ý bàn giao thửa đất cùng tài sản và nhận tiền thi hành án - giá trị các tài sản trên đất

từ ông S; trong trường hợp xem xét thửa đất là tài sản chung thì ông P, vợ con ông P biết và phải biết cũng như đã đồng ý việc mua bán thửa đất và tài sản trên đất cho ông S nên cũng không thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005.

+ Thứ hai:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2443 ngày 06/9/2008 giữa ông Đinh Công P và ông Nguyễn Thái S đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, cụ thể như sau:

Ông P hoàn toàn đáp ứng điều kiện chủ thể giao dịch bởi khi giao kết hợp đồng ông P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và có toàn quyền định đoạt thửa đất, bao gồm cả việc chuyển nhượng.

Về hình thức, hợp đồng đã được công chứng hợp pháp, quy trình ký hợp đồng chuyển nhượng phù hợp quy định pháp luật; tại Văn bản số 92/STP-PCC1 ngày 28/7/2020 (bút lục số 543), Phòng Công chứng ghi nhận: "*Bên chuyển nhượng đã xuất trình các giấy tờ bao gồm chứng minh nhân dân, hộ khẩu, 03 (ba) hợp đồng ủy quyền, đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…. Các bên đã đọc lại nội dung hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên*".

Việc người đại diện của nguyên đơn viện dẫn Kết luận thanh tra số 37/KL-TTR ngày 29/12/2021 của Thanh tra Bộ Tư pháp lý do để hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có cơ sở, kết luận này, chỉ ra các sai phạm trong quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và ông P như: soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng có lỗi kỹ thuật nhưng không thực hiện sửa lỗi kỹ thuật; chấp nhận thực hiện công chứng khi hợp đồng ủy quyền không được chứng thực đúng quy định; thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng…nhưng các sai phạm về lỗi chính tả hoặc chứng minh nhân dân của ông P hết hạn chỉ là các vấn đề về mặt hình thức, không ảnh hưởng đến bản chất quan hệ chuyển nhượng giữa ông P và ông S là có thật, cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng; hơn nữa, kết luận này cũng không khẳng định các sai phạm đó ảnh hưởng đến hay làm mất hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng.

+ Thứ ba:

Giữa ông S và ông P hoàn toàn không tồn tại quan hệ vay mượn tiền như lời khai của ông P; ông P đã nhận số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng ngay tại thời điểm công chứng hợp đồng; lời khai của ông P, ông B về quan hệ vay mượn tiền có sự bất nhất và thời điểm xác lập, cung cấp các chứng cứ gồm biên bản lời khai của ông B ngày 16/9/2014 và giấy cam kết nợ ngày 06/9/2008 được nghi ngờ về tính trung thực đã được ông L1 phân tích và gửi đến Tòa án bằng văn bản kiến nghị ngày 12/8/2024.

Ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tiền nhưng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh

cho yêu cầu của mình. Ông L1 cho rằng hành vi này của ông P là bịa đặt, vu khống nên đề nghị Tòa án xem xét xử lý theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là hợp đồng ủy quyền đại diện pháp lý ngày 23/01/2007 tại Phòng C tỉnh Bình Dương có nội dung gia đình ông P ủy quyền cho ông B ký kết hợp đồng thế chấp nhằm mục đích vay tiền, để gián tiếp khẳng định giữa ông S và ông P có quan hệ vay tiền là không có cơ sở, vì ông S không biết ông B, không biết quan hệ giữa ông B và ông P, nếu thực sự ông P có mối quan hệ vay tiền ông B mà phát sinh tranh chấp thì Tòa án có thể hướng dẫn ông P khởi kiện ông B trong một vụ án khác.

Ông P liên tục thay đổi lời khai về chủ thể vay tiền, chủ thể nhận tiền nên không thể căn cứ vào lời khai gần nhất hoặc các tài liệu hoàn toàn không liên quan với ông S như giấy cam kết vay nợ ngày 06/9/2008 của ông Nguyễn Thanh B đối với ông P để nối ghép với quan hệ chuyển nhượng giữa ông P, ông S; gần đây, ông P còn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng che giấu quan hệ vay giữa ông P, ông S nhưng không thừa nhận đã nhận tiền, dẫn đến nhiều lập luận thiếu logic và bỏ ngỏ như: Tại sao bên đi vay (ông P) lại không nhận tiền từ bên cho vay (ông S), tại sao ông S phải đưa tiền cho ông B khi ông P khai chính mình cần vốn mà không phải giúp đỡ ông B.

Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông S đã giao và ông P đã nhận 1.800.000.000 đồng, đồng thời ông P cũng bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông S thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai; nếu chưa nhận được tiền, làm sao ông P có thể tự tin bàn giao giấy chứng nhận cho ông S; hơn nữa, ít nhất 05 lần ông P thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng từ ông S (biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 11/12/2008, tờ trình nêu ý kiến ngày 05/02/2009 (bút lục số 356); biên bản hòa giải ngày 03/6/2009 (bút lục số 354 - 355); bản án sơ thẩm ngày 06/7/2009; bản án phúc thẩm ngày 29/10/2009); tại biên bản hòa giải ngày 03/6/2009 ông P đã thừa nhận "Việc […] nhận tiền và [...] không làm giấy tờ" nhưng nay ông P đổi trắng thay đen cho rằng chưa nhận tiền là hết sức vô lý; ông P đã nhận 1.800.000.000 đồng là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông L1 không đồng ý nhận định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định giám đốc thẩm số 69/2020/DS-GĐT ngày 16/3/2020: "*Do vậy cần phải xác định giá nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng mới có cơ sở đánh giá bản chất việc thỏa thuận trong nội dung hợp đồng nêu trên*", bởi bản chất của quan hệ mua bán dân sự là thuận mua vừa bán, các bên hoàn toàn có quyền thỏa thuận giá chuyển nhượng, do vậy, việc định giá lại giá thửa đất tại thời điểm 06/9/2008 để xác định bản chất quan hệ là mua bán hay vay mượn là hết sức khiên cưỡng.

Yêu cầu buộc ông S trả lại gia đình ông P số tiền bồi thường hỗ trợ 317.625.600 đồng:

Hồ sơ vụ án cho thấy, thời điểm ông S nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ 317.625.600 đồng từ Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T ngày 20/11/2018,

trong khi đó, Bản án phúc thẩm số 192/2018/DS-PT ngày 04/10/2018 với nội dung: "*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P đối với ông S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S*…", theo quy định pháp luật, bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án nên ông S có quyền nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do việc thu hồi một phần thửa đất là hoàn toàn hợp pháp.

Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P; trong trường hợp, Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2443 ngày 06/9/2008 giữa ông P và ông S, đề nghị Tòa án xem xét, đánh giá nguyên nhân hậu quả hợp đồng vô hiệu, bởi hồ sơ vụ án cho thấy, chính ông P là người đã cung cấp 03 hợp đồng ủy quyền cho Công chứng viên, đồng thời tại phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/9/2008 (bút lục số 536), cũng chính ông P là người điền phiếu yêu cầu, ghi rõ thành phần giấy tờ gồm có hợp đồng ủy quyền nên phải xác định ông P hoàn toàn có lỗi, khi cố tình cung cấp nhiều hợp đồng ủy quyền giả mạo để ông S tin tưởng, tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền đề nghị Tòa án xem xét nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do ông S bị lừa dối theo Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, mục II.2.3.C Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, mục I.2.4 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, như sau:

Buộc ông Đinh Công P hoàn trả cho ông Nguyễn Thái S 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) đã nhận;

Buộc ông Đinh Công P bồi thường cho ông Nguyễn Thái S khoản tiền chênh lệch giữa giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất ngày 06/9/2008 và giá thị trường hiện nay theo biên bản định giá gần nhất với lỗi 100%;

Buộc ông Đinh Công P trả lại số tiền ông Nguyễn Thái S đã tự nguyện thi hành Bản án phúc thẩm số 296/2009/DSPT ngày 29/10/2009 là 237.367.123 đồng (hai trăm ba mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai ba đồng) theo Thông báo số 83/TB.CCTHA ngày 14/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một;

Buộc ông Đinh Công P trả lại số tiền phí thi hành án 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 20/5/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một.

Xem xét đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại 03 bản tự khai cùng ngày 03/4/2014 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Bá T và bà Đinh Thị Bích N trình bày:

Ngày 23/01/2007, bà A, ông T và bà N có ký Hợp đồng ủy quyền số 218, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C

- Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 25/01/2007 cho ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974; ngụ tại: ấp D, xã V, huyện T, tỉnh Bình Dương vay giùm số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) để xây ki ốt. Bà A, ông T và bà N không có ký Hợp đồng ủy quyền số 267 do UBND xã C, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 06/8/2008 cho ông Đinh Công P được quyền tự quyết định tài sản là mua bán hoặc cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 3.611m² thuộc thửa số 77 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X940919 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 07/8/2003 cho hộ ông Đinh Công P.

Tại bản tự khai ngày 16/9/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Ngày 23/01/2007, gia đình ông P gồm có bà Vương Thị Ngọc A, bà Đinh Thị Bích N, ông Đinh Bá T, ông Đinh Công P làm hợp đồng ủy quyền cho ông B để đi vay vốn thế chấp GCNQSDĐ số X940919 ngày 07/8/2003.

Do ông B có nhu cầu vay tiền của ông P nhưng ông P không có tiền và đi vay của ông S để cho ông B mượn nên ông B giới thiệu ông S cho ông P; sau đó, ông S đồng ý cho vay số tiền 1.800.000.000 đồng và ông S nói ông B gọi ông P ra Phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh) để ký giấy vay tiền; lúc đó, ông B gọi ông P ra, ông P ký giấy rồi đi về, còn ông B ở lại Phòng Công chứng để nhận tiền của ông S; ông B nhận tiền của ông S 1.800.000.000 đồng nhưng phải đưa lại tiền cho ông S gồm phí dịch vụ 10% (180.000.000 đồng), tiền lãi suất 07% (126.000.000 đồng); qua vụ việc này xem như ông B đã mượn của ông P số tiền 1.800.000.000 đồng; sự việc ông P ký giấy chỉ nghĩ ký hợp đồng vay tiền chứ không biết đó là hợp đồng mua bán đất, việc giao nhận tiền là giữa ông B và ông S thực hiện chứ ông P không có nhận; việc hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bên ông S tự làm chứ ông B, ông P không biết.

Tại biên bản xác minh ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bà Võ Thị L2 (người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương) trình bày:

Ông Đinh Văn Đ là chủ sử dụng khu đất diện tích 7.850m² tọa lạc tại xã C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C Thành phố Hồ Chí Minh) được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00481 ngày 21/11/2000.

Ngày 07/7/2003, ông Đinh Văn Đ ký hợp đồng tặng cho ông Đinh Công P một phần khu đất trên với diện tích 3.611m² (100m² thổ cư; 3.511m² đất trồng cây lâu năm), hợp đồng được UBND xã C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) chứng thực ngày 07/7/2003.

Ngày 07/8/2003, UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp GCNQSDĐ số 00411QSDĐ/H mang tên hộ ông (bà) Đinh Công P với diện tích 3.611m² thuộc thửa 77 (814), tờ bản đồ số 05, tại xã C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo hợp đồng được UBND xã C chứng thực ngày 07/7/2003 thì bên chuyển nhượng ông (bà) Đinh Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông (bà) Đinh Công P đối với thửa 77 (814), tờ bản đồ số 05, tại xã C – cha cho con; tuy nhiên, khi cấp GCNQSDĐ số 00411QSDĐ/H ngày 07/8/2003 thực hiện theo mẫu chung được ghi là hộ ông (bà) Đinh Công P nên chưa chính xác.

Đến năm 2008, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích khu đất nêu trên cho ông S. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng C tỉnh Bình Dương chứng thực số 2443, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2008; ngày 11/11/2008, ông Nguyễn Thái S được cấp GCNQSDĐ số 00411QSDĐ/H với diện tích 3.611m² thuộc thửa số 77 (814), tờ bản đồ số 05, tại xã C (chỉnh lý tại trang 04 GCNQSDĐ); việc cấp GCNQSDĐ số 00411QSDĐ/H cho ông S được thực hiện phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

Do bận công tác nên bà L2 không thể tham gia quá trình giải quyết vụ án, đề nghị được vắng mặt trong các buổi hoà giải, làm việc, xét xử của Tòa án.

Tại Văn bản số 92 ngày 28/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Ngày 06/9/2008, ông Đinh Công P nhân danh cá nhân và đại diện cho các ông bà Vương Thị Ngọc A, Đinh Bá T, Đinh Thị Bích N yêu cầu Công chứng viên Phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh) chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại xã C, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 3.611m^2 thuộc thửa số 77 (814), tờ bản đồ số 05 căn cứ theo GCNQSDĐ số X940919, số vào sổ 00411QSDĐ/H do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 07/08/2003.

Quyền sử dụng đất chuyển nhượng đã được UBND xã C, thị xã T, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 07/08/2008: "…hiện không tranh chấp, không quy hoạch".

Bên chuyển nhượng (ông Đinh Công P) đã xuất trình các giấy tờ bao gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, 03 (ba) hợp đồng ủy quyền, đơn xác nhận tình trạng bất động sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bên nhận chuyển nhượng (ông Nguyễn Thái S) đã xuất trình các giấy tờ cần thiết bao gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Nguyễn Thị G đã kiểm tra, nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng gửi Tòa án bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2443 quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2008

kèm theo các tài liệu chứng cứ liên quan, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án, không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 229/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 94, 95, 147, 157, 165, 192, 235, 266, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 107, 128, 129, 137, 425, 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 123, 124, 408, 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 105, 106 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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, lệ phí Tòa án ; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02//2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và tranh chấp quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn ông Đinh Công P đối với bị đơn ông Nguyễn Thái S.

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa bà Vương Thị Ngọc A với ông Đinh Công P và Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N với ông Đinh Công P vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công P và ông Nguyễn Thái S do Phòng C tỉnh Bình Dương công chứng ngày 06/9/2008 vô hiệu, buộc:

Ông Nguyễn Thái S trả lại cho hộ ông Đinh Công P (bao gồm ông Đinh Công P, bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N) thửa đất số 255, tờ bản đồ số 38 diện tích 3.627m^2 (đo đạc thực tế 3.775,4m^2), tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 614677, số vào sổ CS03821 ngày 02/7/2019 cho ông Nguyễn Thái S.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp).

Buộc ông Đinh Công P trả lại cho ông Nguyễn Thái S số tiền nợ gốc 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 23/10/2024 là 2.684.700.000 đồng (hai tỷ sáu trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm

nghìn đồng), tổng cộng 4.484.700.000 đồng (bốn tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 23/10/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Đinh Công P được quyền khởi kiện tranh chấp số tiền nợ gốc 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) và tiền lãi với ông Nguyễn Thanh B trong 01 vụ án khác.

- Về tranh chấp quyền sở hữu tài sản: Buộc ông Nguyễn Thái S trả lại cho ông Đinh Công P, bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N số tiền 317.625.600 đồng (ba trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) bồi thường công trình đường N theo Phiếu chi số PC 956 ngày 20/11/2018 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm của nguyên đơn ông Đinh Công P đối với bị đơn ông Nguyễn Thái S.

3. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 614677, số vào sổ CS03821, ngày 02/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thái S.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 614677, số vào sổ CS03821, ngày 02/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thái S để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Công P (bao gồm ông Đinh Công P, bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N) theo quy định pháp luật.

Hộ ông Đinh Công P có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

4. Về số tiền đã thi hành án, tạm ứng án phí, án phí và phí thi hành án:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại ông Nguyễn Thái S số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) phí thi hành án theo Quyết định thu phí thi hành án dân sự số 386 ngày 18/7/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một; số tiền 28.800.000 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) đã trích chuyển từ tiền của ông Nguyễn Thái S nộp để thi hành án phí của ông Đinh Công P theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 006461 ngày 20/5/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một và số tiền còn lại 201.255.750 đồng (hai trăm lẽ một triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng) + tiền lãi phát sinh do gửi tiết kiệm tới thời điểm chi trả cho ông

Nguyễn Thái S theo Công văn 2755/CCTHADS ngày 19/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại ông Đinh Công P số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007190 ngày 06/8/2009 (Công văn số 1416 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một ghi ngày 06/9/2009); số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/01756 ngày 09/01/2014 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022298 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Ông Đinh Công P trả lại ông Nguyễn Thái S số tiền 202.310.109 đồng (hai trăm lẻ hai triệu ba trăm mười nghìn một trăm lẻ chín đồng) và số tiền 6.257.014 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn không trăm mười bốn đồng) phí thi hành án đối với ông Đinh Công P do Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương trích chuyển từ tiền của ông Nguyễn Thái S nộp để trả nợ cho ông Phạm Phúc T3 thay cho ông Đinh Công P theo Biên lai thu tiền thi hành án số 00542, ngày 05/8/2011 và Biên lai thu tiền nộp ngân sách Nhà nước số 01949 ngày 05/8/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

5. Về chi phí giám định: Tổng số tiền 6.360.000 đồng (sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thái S phải chịu theo quy định, ông Đinh Công P đã nộp xong, buộc ông Nguyễn Thái S trả lại số tiền trên cho ông Đinh Công P.

6. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tổng số tiền 12.257.000 đồng (mười hai triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thái S phải chịu theo quy định, ông Đinh Công P đã nộp xong, buộc ông Nguyễn Thái S trả lại số tiền trên cho ông Đinh Công P.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Công P được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ông Nguyễn Thái S chịu số tiền 16.481.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/11/2024, bị đơn ông Nguyễn Thái S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu

cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã có nhiều sai phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, việc xem xét nội dung cũng chưa khách quan, không phù hợp với các tình tiết khác trong hồ sơ vụ án và việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 229/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Trường hợp có cơ sở để sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị xem xét Điều 122, Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005; mục II.2.3.C) Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tuyên án theo đúng quy định pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của đương sự.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Ngọc A, bà Đinh Thị Bích N, ông Đinh Bá T là ông Trần Đăng Q, ông Hoàng Thế T1, UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), Phòng C tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm và tranh chấp quyền sở hữu tài sản" theo quy định tại khoản 2, 3, 6 của Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp quy định pháp luật.

[1.3] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 614677, số vào sổ CS03821 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/7/2019 cho ông Nguyễn Thái S. Theo hồ sơ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp, xác định hiện nay ông S không thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm thửa đất tranh chấp cho các tổ chức tín dụng (bút lục số 824 - 852). Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời không chuyển hồ sơ vụ án trên đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để giải quyết theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính là phù hợp quy định pháp luật.

[1.4] Đối với nhận định phải xác định giá nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng theo Quyết định giám đốc thẩm số 69 ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 474). Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thực hiện ra Quyết định thành lập Hội đồng định giá ngày 20/8/2024 để tiến hành định giá, nhưng Hội đồng định giá không có căn cứ để định giá đất năm 2008; Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản gửi cho nhiều đơn vị thẩm định giá (bút lục số 794 - 805), tuy nhiên không có kết quả xác định giá đất năm 2008 (bút lục số 809) và đã thu thập chứng cứ về định giá trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thái S và bị đơn ông Đinh Công P tại Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (thụ lý số 11 ngày 15/01/2009) nhưng không có kết quả định giá đất tranh chấp nên không có căn cứ xác định giá đất chuyển nhượng năm 2008 theo yêu cầu của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự không thống nhất lựa chọn tổ chức thẩm định giá được với nhau và yêu cầu Tòa án tiến hành lựa chọn tổ chức thẩm định giá là Công ty TNHH H1. Tại chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH H1 thì giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 9/2008 là: 6.913.800.000 đồng, giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 8/2025 là: 66.184.200.000 đồng.

[1.5] Tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập ông P và ông S đến phiên tòa để làm rõ thêm các tình tiết của vụ án (trường hợp cần thiết để đối chất), Tòa án đã triệu tập ông P, ông S đến tham gia phiên tòa nhưng tại phiên tòa ngày 23/10/2024, ông P có mặt, ông S vắng mặt nên việc triệu tập ông S để làm rõ thêm các tình tiết của vụ án là không thực hiện được.

[1.6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B, trong quá trình tố tụng theo bản tự khai đều thể hiện ý chí là yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án, sau khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành tống đạt bản án cho ông B thì biết ông B đã chết; theo quyết định của bản án sơ thẩm thì ông P được quyền khởi kiện tranh chấp số tiền nợ gốc 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) và tiền lãi với ông B trong một vụ án khác, quyền lợi của ông P trong vụ án này bị ảnh hưởng nhưng ông P không

có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nên không cần thiết đưa các người thừa kế của ông B vào tham gia tố tụng trong vụ án; trường hợp ông P cho rằng quyền lợi của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện các đồng thừa kế của ông B trong vụ án khác, vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là có nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án nên không cần hủy án.

[1.7] Ông P rút yêu cầu khởi kiện ông S bồi thường thiệt hại tài sản mà ông S đã phá hủy gồm: 01 căn nhà cấp 4C, diện tích 127m^2; 04 cây mai hoành 40; 500 cây tầm vông; 110m dây điện phi 30; 02 cây si hoành 60cm; toàn bộ sơn nước nhà cấp 4C; tiền thuê nhà trọ từ ngày 12/7/2011 đến nay là 29 tháng x 1.500.000 đồng/tháng = 43.500.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu trên của ông P là đúng quy định pháp luật.

[1.8] Người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu xem xét đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) là cơ quan thi hành theo bản án, quyết định của Tòa án, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông P với ông S nên không cần thiết phải đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Công P; Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa ông Đinh Bá T, Đinh Thị Bích N, ông Đinh Công P:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo Kết luận giám định số 1463 ngày 25/7/2017 và Kết luận giám định số 3281 ngày 21/02/2017 của Phân viện Khoa học Kỹ thuật hình sự - Bộ C1 (bút lục số 269, 297, 298), kết luận chữ viết, chữ ký trong hai giấy ủy quyền trên không phải của bà A, ông T, bà N; chữ viết Nguyễn Thị Bạch T2 (Phó Chủ tịch), con dấu của UBND xã C trong 02 hợp đồng ủy quyền trên không phải của bà T2 và con dấu của UBND xã C. Căn cứ các Điều 122, 123, 127 Bộ luật Dân sự năm 2015, 02 hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu, do 01 bên chủ thể của 02 hợp đồng ủy quyền không có thật, nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2008 giữa ông Đinh Công P, ông Nguyễn Thái S:

Ông P trình bày, đất tranh chấp theo GCNQSDĐ X 940919, số vào sổ 00411 QSDĐ/H ngày 07/8/2003 do UBND thị xã T cấp cho hộ ông Đinh Công P, không phải là tài sản của cá nhân ông P; bị đơn trình bày căn cứ vào nguồn gốc đất thì đất tranh chấp là tài sản riêng của ông P. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định,

căn cứ hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thì Quyết định số 3321 ngày 07/8/2003 của UBND thị xã T chấp thuận cho hộ ông Đinh Văn Đ được chuyển quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Công P và cấp GCNQSDĐ số X 940919, số vào sổ 00411 QSDĐ/H cho hộ ông Đinh Công P ngày 07/8/2003; biên bản họp gia đình ngày 10/3/2003 giữa ông Đinh Văn Đ và các con là ông Đinh Công P, bà Đinh Thu N1 và bà Trần Thị Phú Q1 thể hiện chia cho ông Đinh Công P, bà Vương Thị Ngọc A, bà Đinh Thị Bích N, ông Đinh Bá T (bút lục số 489); sau khi được cấp giấy chứng nhận ông P không có khiếu nại về việc cấp đất cho hộ ông P. Xét, ông P, bà A chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1986; người con lớn nhất sinh năm 1986, nhỏ nhất sinh năm 1990, gồm: Ông Đinh Bá T, sinh năm 1986 và bà Đinh Thị Bích N, sinh năm 1990. Như vậy, quan hệ hôn nhân của ông P, bà A là trước ngày 03/01/1987 (ngày Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1987 có hiệu lực thi hành), nên đây là hôn nhân thực tế, được pháp luật công nhận. Do đó, đất tranh chấp là tài sản của ông P, bà A có trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; ông P, bà A, ông T, bà N đều thống nhất đất tranh chấp là tài sản chung của hộ ông P; căn cứ quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 đất tranh chấp là đất cấp cho hộ ông P; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Công P là phù hợp quy định tại Điều 36 Luật Đất đai năm 1993, điểm 3 khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001, điểm b mục 1 phần III Thông tư số 346 ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính, nên UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cho rằng đất tranh chấp là của cá nhân ông P, việc cấp đất thực hiện theo mẫu chung nên chưa chính xác là không phù hợp quy định pháp luật.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S, thì bà A, ông T, bà N không ủy quyền cho ông P chuyển nhượng (hợp đồng ủy quyền giả mạo) là chưa đúng, vi phạm khoản 2 Điều 107, Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015); đồng thời, trên thửa đất chuyển nhượng có nhiều cây trồng lâu năm, 02 căn nhà cấp 4 do hộ ông P sinh sống nhưng các bên không thỏa thuận chuyển quyền sở hữu là thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015); theo Kết luận thanh tra của Thanh tra Bộ Tư pháp ngày 29/12/2021 về việc thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật về công chứng đối với Phòng C tỉnh Bình Dương trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất giữa ông Đinh Công P và ông Nguyễn Thái S như sau: "*Công chứng viên đã thiếu trách nhiệm trong thực hiện nhiệm vụ của Công chứng viên theo quy định pháp luật, đã để xảy ra nhiều vi phạm, trong đó có vi phạm nghiêm trọng, cụ thể: soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng có lỗi kỹ thuật nhưng không thực hiện sửa lỗi kỹ thuật theo quy định pháp luật; chấp nhận, thực hiện công chứng khi hợp đồng ủy quyền không được chứng thực đúng quy định pháp luật; thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng; có dấu hiệu của việc làm giả hợp đồng ủy quyền; đưa tài liệu không có thật vào hợp đồng chuyển nhượng để làm căn cứ cho*

việc chuyển nhượng", vấn đề này đã được nhận định tại Quyết định giám đốc thẩm số 130 ngày 20/3/2013 của Tòa Dân sự - Tòa án nhân tối cao và tại Quyết định giám đốc thẩm số 69 ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 12, 13, 14, 474) là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo chứng cứ là hợp đồng ủy quyền đại diện pháp lý ngày 23/01/2007 tại Phòng C tỉnh Bình Dương có nội dung gia đình ông P ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh B để ký kết hợp đồng thế chấp thửa đất số 77 (814), tờ bản đồ số 05; giấy cam kết ngày 06/9/2008 của ông B; lời khai của ông B, ông P (bút lục số 49 - 52, 355b, 355c, 856, 857, 490) xác định giao dịch giữa ông P và ông S là vay tiền, không phải chuyển nhượng đất; bị đơn không thừa nhận trình bày của ông P. Xét, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2008 giá chuyển nhượng 1.900.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Đ, ông S đặt cọc cho ông P số tiền 1.800.000.000 đồng sau khi hợp đồng được công chứng chứng nhận; đợt 2, còn lại 100.000.000 đồng, ông S sẽ thanh toán dứt điểm cho ông P trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ông P nhận tiền đợt 1. Quá trình tố tụng, ông P, ông B đều thống nhất trình bày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông B là người nhận tiền, ông S không có chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho ông P, ông S chưa nhận đất, gia đình ông P vẫn đang quản lý sử dụng đất tranh chấp. Theo kết quả thẩm định giá nêu trên thời điểm năm 2008 giá trị đất và công trình trên đất 6.913.800.000 đồng là cao hơn giá trị tài sản tranh chấp, do đó có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 1.800.000.000 đồng. Ông P đồng ý trả lại ông S số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đinh Công P trả lại ông Nguyễn Thái S số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 06/8/2008 đến ngày 23/10/2024 là 2.684.700.000 đồng, tổng cộng 4.484.700.000 đồng (bốn tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng), là có lợi cho ông S, sau khi xét xử ông P không kháng cáo nên Tòa án không có cơ sở xem xét.

Ngoài ra, tài sản trên đất của ông S gồm: Tường rào bằng gạch không tô hướng Tây Nam 1,6m x 34,4m = 55,04m^2 + tường rào bằng gạch không tô hướng Đông Bắc 02m x 56,6m = 113,2m^2 + tường rào bằng gạch không tô hướng Đông Nam đoạn 1,95m x 16m, đoạn 2,1m x 65,84m = 169,464m^2 + tường rào bằng gạch không tô, cột bê tông lưới B40 hướng T 02m x 17,57m = 35,14m^2, trị giá 57.403.644 đồng do ông S xây dựng, nguyên đơn đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị tài sản cho bị đơn, cần buộc ông P thanh toán giá trị hàng rào cho ông S và ông P được quyền sở hữu hàng rào.

[2.3] Yêu cầu hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 614677, số vào sổ CS03821, ngày 02/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thái S:

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông S trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, ông S; hợp đồng như phân tích trên là vô hiệu, việc cấp giấy chứng nhận của cơ quan chuyên môn không có hành vi nào không đúng pháp luật, chỉ cần yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Công P.

[2.4] Yêu cầu ông Nguyễn Thái S trả lại gia đình ông P số tiền bồi thường hỗ trợ 317.625.600 đồng (ba trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) do giải tỏa đất tranh chấp để mở rộng đường N:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2008 giữa ông P và ông S bị xác định vô hiệu, số tiền bồi thường hỗ trợ 317.625.600 đồng là giá trị đất tranh chấp sau khi giải tỏa đền bù công trình đường N, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S phải trả lại số tiền trên cho hộ ông Đinh Công P theo Phiếu chi số PC 956 ngày 20/11/2018 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T chi cho người nhận tiền ông Nguyễn Thái S (bút lục số 731) là có căn cứ.

[2.5] Việc thi hành án các bản án đã xét xử trước đây:

Các Công văn số 1416/CCTHADS ngày 04/7/2022, số 2755/CCTHADS ngày 19/9/2024 (bút lục số 721, 722, 864), Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin về việc đã thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2009/DS-ST ngày 06/7/2009 của Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một; Bản án dân sự phúc thẩm số 296/2009/DSPT ngày 29/10/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 105/2013/QĐST-DS ngày 20/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 13/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và Bản án dân sự phúc thẩm số 192/2018/DSPT ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 217, khoản 3 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 18 của 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, lệ phí Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương sẽ trả lại cho các đương sự phí thi hành án và số tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn ông S là không có cơ sở chấp nhận, tuy nhiên cần buộc ông P thanh toán cho ông S giá trị tường rào trên đất nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật; ông P được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 107, 128, 129, 137, 425, 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 123, 124, 408, 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 100, 105, 106 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thái S.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 229/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Đinh Công P đối với bị đơn ông Nguyễn Thái S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa bà Vương Thị Ngọc A với ông Đinh Công P và Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 06/8/2008 giữa ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N với ông Đinh Công P vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công P và ông Nguyễn Thái S do Phòng C tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C - Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 06/9/2008 vô hiệu, buộc:

Ông Nguyễn Thái S trả lại cho hộ ông Đinh Công P (bao gồm ông Đinh Công P, bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N) diện tích đất 3.627m^2 (đo đạc thực tế 3.775,4m^2) thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 614677, số vào sổ CS03821 ngày 02/7/2019 cho ông Nguyễn Thái S.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp).

Buộc ông Đinh Công P trả lại cho ông Nguyễn Thái S số tiền nợ gốc 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 23/10/2024 là 2.684.700.000 đồng (hai tỷ sáu trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng), tổng cộng 4.484.700.000 đồng (bốn tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 23/10/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Đinh Công P thanh toán giá trị tường rào, kết cấu: Tường rào bằng gạch không tô hướng Tây Nam 1,6m x 34,4m = 55,04m^2 + tường rào bằng gạch không tô hướng Đông Bắc 02m x 56,6m = 113,2m^2 + tường rào bằng gạch không tô hướng Đông Nam đoạn 1,95m x 16m, đoạn 2,1m x 65,84m = 169,464m^2 + tường rào bằng gạch không tô, cột bê tông lưới B40 hướng T 02m x 17,57m = 35,14m^2 cho ông Nguyễn Thái S số tiền 57.403.644 đồng, sau khi thanh toán xong ông P được quyền sở hữu tường rào.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Đinh Công P được quyền khởi kiện tranh chấp số tiền nợ gốc 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) và tiền lãi với ông Nguyễn Thanh B trong một vụ án khác.

- Về tranh chấp quyền sở hữu tài sản: Buộc ông Nguyễn Thái S trả lại cho ông Đinh Công P, bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N số tiền 317.625.600 đồng (ba trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) bồi thường công trình đường N theo Phiếu chi số PC 956 ngày 20/11/2018 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Công P đối với bị đơn ông Nguyễn Thái S về việc "Tranh chấp về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm".

2.3. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 614677, số vào sổ CS03821, ngày 02/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thái S.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 614677, số vào sổ CS03821, ngày 02/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thái S để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Công P (bao gồm ông Đinh Công P, bà Vương Thị Ngọc A, ông Đinh Bá T, bà Đinh Thị Bích N) theo quy định pháp luật.

Hộ ông Đinh Công P có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

2.4. Về số tiền đã thi hành án, tạm ứng án phí, án phí và phí thi hành án:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) trả lại ông Nguyễn Thái S số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) phí thi hành án theo Quyết định thu phí thi hành án dân sự số 386 ngày 18/7/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh); số tiền 28.800.000 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) đã trích chuyển từ tiền của ông Nguyễn Thái S nộp để thi hành án phí của ông Đinh Công P theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 006461 ngày 20/5/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền còn lại 201.255.750 đồng (hai trăm lẻ một triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng) + tiền lãi phát sinh do gửi tiết kiệm tới thời điểm chi trả cho ông Nguyễn Thái S theo Công văn số 2755/CCTHADS ngày 19/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) trả lại ông Đinh Công P số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007190 ngày 06/8/2009 (Công văn số 1416 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) ghi ngày 06/9/2009); số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/01756 ngày 09/01/2014 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022298 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Đinh Công P trả lại ông Nguyễn Thái S số tiền 202.310.109 đồng (hai trăm lẻ hai triệu ba trăm mười nghìn một trăm lẻ chín đồng) và số tiền 6.257.014 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn không trăm mười bốn đồng) phí thi hành án đối với ông Đinh Công P do Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) trích chuyển từ tiền của ông Nguyễn Thái S nộp để trả nợ cho ông Phạm Phúc T3 thay cho ông Đinh Công P theo Biên lai thu tiền thi hành án số 00542, ngày 05/8/2011 và Biên lai thu tiền nộp ngân sách Nhà nước số 01949 ngày 05/8/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2.5. Về chi phí giám định: Tổng số tiền 6.360.000 đồng (sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thái S phải chịu theo quy định, ông Đinh Công P đã nộp xong, buộc ông Nguyễn Thái S trả lại số tiền trên cho ông Đinh Công P.

2.6. Về chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Tại cấp sơ thẩm: 12.257.000 đồng (mười hai triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng) + phúc thẩm 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng 262.257.000 đồng.

Ông Đinh Công P và ông Nguyễn Thái S mỗi người chịu số tiền 131.128.500 đồng.

Ông Đinh Công P đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, buộc ông Nguyễn Thái S hoàn trả cho ông Đinh Công P số tiền 131.128.500 đồng.

2.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Công P được miễn nộp án phí.

Ông Nguyễn Thái S chịu số tiền 19.651.462 đồng (mười chín triệu sáu trăm năm mươi mốt nghìn bốn trăm sáu mươi hai đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Thái S (bà Liêu Thị P2 nộp thay) 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008547 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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, 7b 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 - TPHCM;
- TAND khu vực 15 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (15). (80).

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng