

Bản án: 782/2023/DS-PT

Ngày 17 - 11 - 2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Hà Huy Cầu

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

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

Trong các ngày 14/11 và 17/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 458/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2769/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà H đường N, khu phố A, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Văn K, sinh năm 1952; địa chỉ: khu phố H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 15 tháng 7 năm 2020 (có mặt);

- Bị đơn: bà Ngô Thị T, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà B đường H, khu phố A, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: số C T, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 10 tháng 6 năm 2020 (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Đình M1, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà B, đường H, khu phố A, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình M1: bà Hồ Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: số C T, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 10 tháng 6 năm 2020 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

3. Bà Phan Thị Bích P, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P: ông Lê Văn K, sinh năm 1952; địa chỉ: khu phố H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 17 tháng 7 năm 2020 (có mặt).

4. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

Địa chỉ: D T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có đơn xin vắng mặt);

5. Bà Hoàng Thị Hải Y, sinh năm 1987 (vắng mặt);

6. Ông Hoàng Gia T1, sinh năm 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ: số C N, phường E, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1: ông Nguyễn Đức M2, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ H, khu phố C, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y, ông T1: Luật sư Võ Văn H, thuộc Văn phòng luật sư Võ Văn H (có mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Hồng N2, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: phòng 1204-CT2B đô thị X, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N2: Luật sư Nguyễn Minh N3, thuộc Công ty L3 (có mặt).

8. Ông Nguyễn Văn N4, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố A, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Ông Nguyễn Văn N4 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng M. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 15 tháng 9 năm 2020.

9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

Người bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp: Ông Phan Thành L, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (có đơn xin vắng mặt);

10. Phòng C2, tỉnh Bình Thuận (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số F N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- **Người làm chứng:** bà Phạm Thị Hồng L1, sinh năm 1966 và ông Võ Chí C, sinh năm 1960;

Cùng cư trú tại: Khu phố L, S, phường M, thành phố P (vắng mặt);

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Ngô Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình M1; ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P; bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M và người đại diện trình bày:

Tài sản tranh chấp là 01 căn nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất 223,74m² tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80 thuộc khu phố L, phường M, TP ., tỉnh Bình Thuận. Nguồn gốc ban đầu là của ông Võ Chí C, vào năm 2009 ông Võ Chí C bán lại cho bà Phạm Thị Hồng L1. Đến năm 2011 bà L1 bán lại cho bà Nguyễn Thị Hồng M với giá 600.000.000 đồng. Do đất và nhà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên bà L1 viết giấy tay mua bán cho bà Nguyễn Thị Hồng M, có xác nhận của ông Trung khu p Trưởng khu phố L, phường M, đồng thời bà L1 giao cho bà giấy viết tay mà trước đây bà L1 mua đất và nhà này của ông C.

Sau đó bà Nguyễn Thị Hồng M có đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, nhưng UBND Phường trả lời khu vực này chưa được cấp giấy. Năm 2013 bà nhờ em bà là Nguyễn Minh N1 gặp ông Trung khu p trưởng L, nhờ ông khi nào có chủ trương cho làm giấy thì ông giúp làm cho gia đình, em bà đưa các giấy mua bán viết tay nói trên cho ông T2 giữ.

Ngày 10/4/2015 bà cho ông N1 mượn căn nhà này (không có giấy mượn) thế chấp cho vợ chồng bà Ngô Thị T và Lê Đình M1 để vay 300.000.000 đồng làm ăn, lãi suất 02%/tháng, hạn thanh toán cả nợ gốc và lãi vào ngày 14/10/2017. Bà T bắt em bà viết giấy bán nhà cho vợ chồng bà T để bảo đảm khoản vay, đồng thời bà T viết một giấy cho em bà được chuộc nhà trong vòng 24 tháng kể từ ngày 10/4/2015.

Khoảng tháng 3/2019 bà M1 phát hiện vợ chồng bà T đang rao bán nhà đất của bà nêu trên kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298290 do U cấp ngày 21/7/2017 nên làm đơn tố cáo gửi đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B.

Nay bà Nguyễn Thị Hồng M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu vợ chồng bà Ngô Thị T trả lại căn nhà cấp 4 trên diện tích đất tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 80 cho bà Nguyễn Thị Hồng M;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298290 do UBND thành phố P cấp ngày 21/7/2017 cho bà Ngô Thị T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1 cho bà Hoàng Thị Hải Y được Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận chứng thực vào ngày 12/6/2019, số công chứng 6486, quyền số: 06TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu;

- Hủy cập nhật biến động của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ về việc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298209 vào ngày 12/7/2019 cho cho bà Hoàng Thị Hải Y, sinh năm 1987; địa chỉ: 3 N, phường E, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn do bà Hồ Thị N đại diện trình bày: vào ngày 10/4/2015 vợ chồng bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1 có mua 01 thửa đất và căn nhà cấp 4 trên đất của vợ chồng ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P với giá 300.000.000 đồng. Có tứ cận: Đông giáp: nhà ông Đặng Thành L2; Tây giáp: nhà ông Hồ Văn C1; Nam giáp: vườn xoài; Bắc giáp: đường X. Nhà và đất tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P.

Sau khi hai bên ký giấy chuyển nhượng xong, bà T đã giao đủ tiền cho ông N1, bà P. Ông N1, bà P cũng đã bàn giao tài sản trên cho vợ chồng bà T, có sự chứng kiến của ông khu phố T khu phố L tên Nguyễn Trung .

Ngoài ra, ông N1, bà P còn năn nỉ vợ chồng bà sau này vợ chồng ông N1 có điều kiện thì cho chuộc lại. Vợ chồng bà T đồng ý cho vợ chồng ông N1 chuộc lại trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày viết giấy chuyển nhượng (ngày 10/4/2015), với tiền gốc: 300.000.000 đồng + lãi suất 2%/tháng. Sau 02 năm thì vợ chồng bà có quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhưng sau 02 năm, bà T có gặp bà P để hỏi về việc chuộc lại nhà và đất, nhưng bà P không có ý kiến gì.

Hết thời hạn thỏa thuận nhưng vợ chồng ông N1, bà P không đến gặp bà T mặc dù bà đã nhắc nhở bà P nhiều lần. Vì vậy, vợ chồng bà T mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/7/2017, UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298209 đứng tên Ngô Thị T.

Đến ngày 12/6/2019 vợ chồng bà T đã bán tài sản trên cho bà Hoàng Thị Hải Y theo giá trong hợp đồng là 230.000.000 đồng.

Trước yêu cầu của bà M1, vợ chồng bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1 không đồng ý vì nhà và đất vợ chồng bà T mua lại của vợ chồng ông N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 do ông Nguyễn Đức M2 đại diện trình bày: theo hợp đồng ký kết ngày 12/6/2019 bà Hoàng Thị Hải Y có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1 thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m², tọa lạc

tại khu phố L, phường M, thành phố P theo hợp đồng là 230.000.000 đồng. Tuy nhiên theo giấy viết tay ngày 14/5/2019 thì hợp đồng được đặt cọc 350.000.000 đồng và phần còn lại 3.150.000.000 đã thực hiện đầy đủ vào ngày công chứng giấy tờ là ngày 12/6/2019. Sau đó bà Y làm thủ tục và được Văn phòng Đ cập nhật biến động ngày 12/7/2019. Đến ngày 11/01/2021 bà Hoàng Thị Hải Y làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng N2 thửa đất trên, theo hợp đồng công chứng thì giá trị tài sản là 680.000.000 đồng.

Trước yêu cầu của nguyên đơn, ông T1 và bà Y không đồng ý vì việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ vợ chồng bà Ngô Thị T là hoàn toàn hợp pháp, tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và việc mua bán đã được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Người liên quan ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P do ông Lê Văn K đại diện trình bày: vào năm 2015 vợ chồng ông N1 mượn chị ruột là bà Nguyễn Thị Hồng M 01 căn nhà tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P để thế chấp cho bà T lấy tiền làm ăn, khi mượn không làm giấy tờ gì và có thể chấp 300.000.000 đồng từ bà T. Trong vòng 02 năm thì bà T yêu cầu trả tiền thì cho chuộc lại. Đến hạn chuộc thì phía ông N1 có đến xin chuộc lại căn nhà và thửa đất trên và bà T có báo là tài sản trên đã làm giấy chứng nhận. Trong quá trình bà T làm sổ đỏ thì vợ chồng ông N1, bà P không ký bất cứ một giấy tờ gì về việc làm sổ đỏ căn nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N2 do ông Trương Văn H1 đại diện trình bày: ngày 11/01/2021 giữa bà N2 và bà Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, khu phố L, phường M, thành phố P với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Bà N2 đã giao đủ tiền và ông T1, bà Y đã bàn giao toàn bộ tài sản trên đất cho bà N2. Sau đó, bà N2 đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đã thực hiện nghĩa vụ thuế và có giấy hẹn ngày 08/02/2021 nhận kết quả. Đến ngày nhận kết quả thì được Chi nhánh văn phòng Đ báo là đất đang tranh chấp nên không cập nhật biến động sang tên cho bà N2 được.

Việc chuyển nhượng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, khu phố L, phường M, thành phố P của bà N2 với bà Y, ông T1 là hợp pháp, vì vậy bà N2 đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng này. Và không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N4 do bà Nguyễn Thị Hồng M đại diện trình bày: năm 2011 ông và vợ ông là Nguyễn Thị Hồng M có sang nhượng lại một căn nhà cấp 4 nằm với diện tích 223,74m² của bà Phạm Thị Hồng L1. Nguồn gốc đất do bà L1 sang nhượng lại của ông Võ Chí C vào năm 2009. Do lúc này nhà và diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ viết giấy tay. Giấy viết tay này có xác nhận của ông Khu p1 trưởng khu phố L, phường M.

Vào năm 2015, vợ ông thấy em trai tên là Nguyễn Minh N1 cần vốn để làm ăn nên đã dấu ông cho ông Nguyễn Minh N1 mượn căn nhà cấp 4 để thế chấp cho bà Ngô Thị T vay 300 triệu đồng. Việc vợ ông cho ông N1 mượn căn nhà để thế chấp vì không báo với ông biết nên chị em không có làm giấy tờ gì.

Sau này ông mới được biết khi Nguyễn Minh N1 vay bà Ngô Thị T số tiền 300.000.000 đồng thì vợ chồng bà T bắt Nguyễn Minh N1 viết giấy sang nhượng lại ngôi nhà cấp 4 cho vợ chồng bà Ngô Thị T, đồng thời bà T làm giấy cho Nguyễn Minh N1 được chuộc lại nhà trong vòng 24 tháng. Đến năm 2017 bà Ngô Thị T đã khai báo gian dối với các cơ quan chức năng xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngôi nhà cấp 4 và diện tích đất nêu trên.

Ngày 21/07/2017 U đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị T số CG 298 290.

Sau này ông cũng được biết, sau khi bà Ngô Thị T được UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, thì ngày 12 /6 /2019 bà Ngô Thị T đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1. Ngày 12/7/2019, Văn phòng Q đã cập nhật biến động thửa đất nêu trên cho bà Y và ông T1.

Qua sự việc nêu trên ông thấy: ngôi nhà cấp 4 và diện tích đất nêu trên là tài sản của vợ chồng tôi đã sang nhượng lại của bà L1. Vào năm 2015, vợ ông đã lén lút cho em trai là Nguyễn Minh N1 mượn mà không trao đổi với ông để cho N1 thế chấp vay tiền của bà T là không đúng.

Bà Ngô Thị T đã tự ý khai báo không trung thực về nguồn gốc ngôi nhà và diện tích đất với các cơ quan chức năng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thành phố P cấp vợ chồng bà T đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 là vi phạm pháp luật.

Do vậy ông thống nhất theo toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố P tại Văn bản số 6313/UBND-TH, ngày 16 tháng 9 năm 2020 trình bày: căn cứ quy định pháp luật, UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298209 ngày 21/7/2017 cho bà Ngô Thị T, đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223,40m², loại đất ở tại đô thị là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ để cấp Giấy chứng nhận: Luật Đất đai năm 2013; Điều 20, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Theo hồ sơ tài liệu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298209 ngày 21/7/2017 cấp cho bà Ngô Thị T đã xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Hải Y, do Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận ngày 12/7/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B do ông Phan Thành L đại diện trình bày: ngày 21/7/2017, UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CG 298209 cho bà Ngô Thị T, với diện tích: 223,4 m², đất ở tại đô thị, tại phường M, thành phố P.

Ngày 12/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Ngô Thị T sang bà Hoàng Thị Hải Y đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CG 298209. Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Ngày 12/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ đã xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số CG 298209; với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Hải Y.

Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng Đ đang giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Hoàng Thị Hải Y sang bà Nguyễn Thị Hồng N2 đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CG 298209.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3, tỉnh Bình Thuận tại Văn bản số 179/CV-PCC, ngày 06 tháng 12 năm 2022 trình bày: ngày 12/6/2019, Phòng C2 có thụ lý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên:

- Bên chuyển nhượng: bà Ngô Thị T; sinh năm 1963 và ông Lê Đình M1, sinh năm 1956 cùng thường trú tại khu phố A, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Bên nhận chuyển nhượng: bà Hoàng Thị Hải Y; sinh năm 1987; thường trú tại 3 N, phường E, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến giấy chứng nhận số CG 298209, bên chuyển nhượng bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1 đã cung cấp cho công chứng viên các loại giấy tờ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng như: giấy tờ tùy thân mang tên ông M1, bà T; sổ hộ khẩu gia đình mang tên chủ hộ là ông Lê Đình M1; giấy khai sinh mang tên Lê Đình M3; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 298209 vào sổ cấp GCN: CH 01767 do UBND thành phố P cấp ngày 21/7/2017 được cập nhật biến động ngày 16/6/2017 và ngày 03/6/2019; phiếu yêu cầu công chứng. Đối với bên nhận chuyển nhượng có giấy tờ tùy thân, sổ hộ khẩu; phiếu yêu cầu công chứng của bà Hoàng Thị Hải Y.

Sau khi các bên đã cung cấp đầy đủ các loại giấy có liên quan đến việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật về công chứng. Công chứng viên đã kiểm tra chữ ký, điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch, kiểm tra thông tin có liên quan đến tài sản và đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số 6486, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD (đính kèm bản sao hợp đồng chuyển nhượng).

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên tham gia đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng, cam đoan chịu trách nhiệm

trước pháp luật về nội dung của hợp đồng; các bên đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; đồng thời khi tham gia giao kết trong hợp đồng đã đồng ý toàn bộ nội dung đã ký, điền chỉ vào hợp đồng.

Theo chứng thư thẩm định giá số 2077HCM/2022/CT-TĐG/AVC, ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Công ty TNHH Đ1 thì thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80; địa chỉ: khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có diện tích 223,4m², trị giá 5.184.444.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 07/3/2023 tất cả đương sự đều thống nhất tài sản tranh chấp trị giá 5.184.444.000 đồng và không yêu cầu Tòa án định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 2, 3 Điều 26, Điều 34, Điều 219, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 34 Luật tố tụng hành chính; Điều 117, 123, 131, 133 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 101, 102 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng M.

1. Xác định thửa đất số 134, diện tích 223.4m², tờ bản đồ số 80, tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng M và Nguyễn Văn N4.

Bà Nguyễn Thị Hồng M và Nguyễn Văn N4 có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số 134, diện tích 223.4m², tờ bản đồ số 80, tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo đúng quy định của pháp luật.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298290, ngày 21/7/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Ngô Thị T đối với thửa đất số 134, diện tích 223.4m², tờ bản đồ số 80, tại khu phố L, phường M, Tp ., tỉnh Bình Thuận.

3. Tuyên bố “Giấy bán nhà” đề ngày 10/4/2015 giữa ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P với bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1 đối với nhà cấp 4 tại khu phố L, phường M, thành phố P là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P phải trả lại cho ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T số tiền đã nhận 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 2.442.222.000 đồng. Tổng cộng 2.742.222.000 đồng.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019 giữa bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1 với bà Hoàng Thị Hải Y đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m² tại khu phố L, phường M, thành phố P là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T phải trả lại cho bà Hoàng Thị Hải Y số tiền 3.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 842.222.000 đồng. Tổng cộng 4.342.222.000 đồng.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/01/2021 giữa bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 với bà Nguyễn Thị Hồng N2 với đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m², tại khu phố L, phường M, thành phố P là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N2 số tiền 3.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 842.222.000 đồng. Tổng cộng 4.342.222.000 đồng.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N2 phải giao trả lại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m² tại khu phố L, phường M, thành phố P cho bà Nguyễn Thị Hồng M và Nguyễn Văn N4.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Hồng M không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007315, ngày 03 tháng 6 năm 2020 và biên lai thu tiền số 0008462 ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

- Ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P phải liên đới nộp 86.844.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T phải liên đới nộp 112.342.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 phải liên đới nộp 112.342.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Hồng N2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà N2 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008499, ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận được chuyển thành án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/5/2023, ông Lê Văn K là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý về phần trách nhiệm bồi thường của vợ chồng ông N1 cho vợ chồng bà T. Yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên “Giấy bán nhà” ngày 10/4/2015 có chữ ký của ông N1, bà P, ông M1, bà T là giao dịch dân sự giả tạo và không

buộc ông N1, bà P phải bồi thường số tiền 2.442.222.000 đồng.

Ngày 15/5/2023, bị đơn bà Ngô Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đình M1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý về phần bồi thường và phần án phí sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần trách nhiệm bồi thường của Hoàng Thị Hải Y phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hồng N2 số tiền 842.222.000 đồng và phần liên đới nộp 112.342.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T trình bày:

Việc mua bán nhà, đất giữa vợ chồng ông bà với ông N1, bà P đã hoàn thành nghĩa vụ của nhau. Vợ chồng ông N1, bà P đã nhận tiền và giao nhà, đất từ năm 2015, nhưng sau 02 năm không chuộc lại theo thỏa thuận. Ông N1, bà P từ năm 2015 đến nay cũng không tranh chấp, do đó giao dịch mua bán nhà, đất giữa vợ chồng bà T với vợ chồng ông N1 hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận ý chí của các bên, không giả tạo.

Nguyên đơn cũng không có gì để chứng minh về quyền sử dụng đất của mình đối với thửa 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223,4m² có tranh chấp nêu trên, nhưng tòa sơ thẩm lại tuyên hợp đồng vô hiệu là không khách quan.

Đối với giao dịch giữa bà Ngô Thị T với bà Hoàng Thị Hải Y thì bà Y không hề biết thửa đất nêu trên có tranh chấp vì các thông tin về tranh chấp Văn phòng công chứng không hề nhận được nên họ mới thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó giao dịch này cũng không vô hiệu.

Đối với giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 với bà Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1 là hoàn toàn khách quan và đúng quy định của pháp luật. Bà Y và bà N2 hoàn toàn không biết đất nhận chuyển nhượng có tranh chấp, hợp đồng được công chứng hợp pháp. Do đó tòa sơ thẩm không công nhận hợp đồng là không xem xét bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Ngoài ra tòa sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi bị đơn có yêu cầu thu thập chứng cứ về bản đồ giải thửa có tên của ông Nguyễn Minh N1 và người đóng thuế sử dụng đất nhưng không thực hiện.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T, huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Minh N5 và bà Phan Thị Bích

P trình bày:

Năm 2014 vợ chồng ông N5 gặp khó khăn trong làm ăn nên có mượn của bà M1 căn nhà để vay bà T 300.000.000 đồng với lãi suất 2% tháng. Khi mượn chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ vì thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi giao dịch để vay tiền thì bà T không chịu thế chấp mà yêu cầu vợ chồng ông N5 phải viết giấy bán nhà. Để vay được tiền ông N5 buộc phải ký giấy bán nhà với thỏa thuận sau 02 năm cho chuộc lại. Đến hạn ông N5 mang tiền đến nhưng bà T trả lời đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây thực chất là giao dịch giả tạo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N5, bà P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Hải Y và ông Nguyễn Gia T3 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình M1, bà Ngô Thị T với bà Hoàng Thị Hải Y được công chứng đúng quy định của pháp luật. Bà Y không hề biết đất có tranh chấp nên bà Y không có lỗi. Nếu hợp đồng vô hiệu thì lỗi thuộc về vợ chồng bà T. Vì thế luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng N2 trình bày:

Tòa sơ thẩm cho rằng bà N2 cũng có lỗi là không có căn cứ vì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N2 hoàn toàn không biết thửa đất nhận chuyển nhượng có tranh chấp vì thế bà N2 là người thứ ba ngay tình. Việc tòa sơ thẩm quyết định buộc bà N2 tự chịu $\frac{1}{2}$ lỗi là gây thiệt hại cho bà N2. Mặc dù bà N2 không có kháng cáo, tuy nhiên bà T kháng cáo toàn bộ bản án và bà N2 có liên quan đến kháng cáo nên đề nghị hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà N2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Xét kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình M1. Yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, bởi lẽ: Căn cứ vào giấy bán đất của ông Võ Chí C; xác nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Phạm Thị Hồng L1 và lời khai của những người sống tại khu vực đang tranh chấp ông Trần Ngọc T4, Nguyễn T5, Mai Văn M4, có cơ sở để xác định thửa đất số 134, diện tích 223.4m², tờ bản đồ số 80, tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận là do ông Công khai p2 và có xây cất trên thửa đất một căn nhà cấp 4 từ năm 1996. Đến năm

2009 ông C bán nhà, đất trên cho bà L1, năm 2011 bà L1 bán lại cho bà Nguyễn Thị Hồng M. Sau khi mua nhà, đất nêu trên bà Hồng M cho ông Nguyễn Minh N1 ở nhờ. Trong thời gian ở tại căn nhà, ngày 10/4/2015 ông N1 đã bán căn nhà trên cho bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1. Tuy nhiên, cũng trong ngày 10/4/2015 bà T và ông M1 viết giấy cho ông N1 và bà P chuộc nhà với thỏa thuận lãi suất 02%/tháng, hạn thanh toán cả nợ gốc và lãi là 24 tháng (vào ngày 14/10/2017). Như vậy, có cơ sở để xác định nhà và đất là của bà Hồng M được ông N1 dùng thế chấp cho khoản tiền vay giữa ông N1 với bà T và ông M. Như vậy, có đủ căn cứ xác định thửa đất nêu trên là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Hồng M nhưng Ủy ban nhân dân thành phố P lại cấp giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị T là không đúng quy định. Cho nên, bà Hồng M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T là có căn cứ.

- Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P. Yêu cầu không buộc ông N1 và bà P phải bồi thường số tiền 2.442.222.000 đồng là không có cơ sở, bởi lẽ: Ông N1 và bà P không phải là chủ sở hữu căn nhà ở L, M, nhưng lại đem bán cho bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1, nên giao dịch này là vô hiệu. Lỗi của ông N1 và bà P là bán tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình, lỗi của ông M1 và bà T là không tìm hiểu về nguồn gốc tài sản, biết nhà đất chưa có giấy tờ hợp pháp mà vẫn mua nên cả hai có lỗi ngang nhau. Tại thời điểm hai bên mua bán là 300.000.000 đồng và thời điểm hiện nay là 5.184.444.000 đồng, nên thiệt hại được xác định là 4.884.444.000 đồng. Cả hai bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu thiệt hại là 2.442.222.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N1 và bà P phải trả lại cho ông M1 và bà T số tiền đã nhận 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 2.442.222.000 đồng là phù hợp.

- Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1. Yêu cầu không buộc bà Y và ông T1 phải bồi thường số tiền 842.222.000 đồng là không có cơ sở, bởi lẽ: Ngày 12/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thụ lý vụ án dân sự tranh chấp thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m², tại khu phố L, phường M, thành phố P. Mặc dù, Tòa án đang thụ lý giải quyết nhưng ngày 11/01/2021 ông T1 và bà Y vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Hồng N2 là trái quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai nên giao dịch này bị vô hiệu. Lỗi của ông T1 và bà Y với bà N2 là biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn ký kết hợp mua bán, nên cả hai bên đều có lỗi. Tại thời điểm hai bên mua bán là 3.500.000.000 đồng và thời điểm hiện nay là 5.184.444.000 đồng, nên thiệt hại được xác định là 1.684.444.000 đồng. Cả hai bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu thiệt hại là 842.222.000 đồng. Ông T1 và bà Y phải trả cho bà Hồng N2 số tiền đã nhận 3.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 842.222.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật. Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm

thay đổi nội dung giải quyết vụ án, nên không có cơ sở để chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1, ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P, bà Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1, ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P, bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, đã được Toà án cấp sơ thẩm xác định theo quy định tại Điều 26, 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xác định chủ sử dụng hợp pháp diện tích nhà và đất số 134, tờ bản đồ số 80 thuộc khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đang tranh chấp:

Tại “Biên bản ghi lời khai” ngày 29/5/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B và tại phiên tòa sơ thẩm ông Võ Chí C trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80 do ông Công khai phá năm 1996, đến năm 2009 bán lại cho bà Phạm Thị Hồng L1 với giá 360.000.000 đồng, trên đất có căn nhà cấp 4 để ở, ngoài ra ông C không bán cho ai khác;

Tại “Biên bản ghi lời khai” ngày 29/5/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B và tại phiên tòa sơ thẩm bà Phạm Thị Hồng L1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80 do bà L1 mua lại của ông Võ Chí C vào năm 2009. Sau khi mua, bà L1 có làm hàng rào xung quanh thửa đất. Đến khoảng năm 2011, bà L1 chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Hồng M với giá 600.000.000 đồng bằng giấy tay.

Như vậy, xác định thửa đất số 134 có nguồn gốc do ông Võ Chí C khai phá vào năm 1996, đến năm 2009 ông Võ Chí C làm giấy tay bán lại nhà đất này cho bà Phạm Thị Hồng L1, năm 2011 bà Phạm Thị Hồng L1 làm giấy tay bán lại căn nhà này cho bà Nguyễn Thị Hồng M. Do đó, có cơ sở xác định nhà đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng M từ năm 2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T cung cấp Bản đồ giải thửa 299 thể hiện thửa 134 có tên ông Nguyễn Minh N1 nhưng việc

ông N1 có tên trên Bản đồ giải thửa là không đúng với thực tế. Việc chuyển nhượng đất, bà L1 xác định chỉ bán đất cho bà M, không có tài liệu chứng cứ gì thể hiện bà M đã chuyển nhượng đất cho ông N1, việc ông N1 không sử dụng đất, không phải chủ sở hữu nhưng lại có tên trên bản đồ giải thửa là không đúng. Ngoài ra, căn cứ án lệ 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 thì việc có tên trên Bản đồ giải thửa không phải là căn cứ để xác định ông Nguyễn Minh N1 là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất có tranh chấp. Do vậy, không cần thiết phải tiến hành thu thập chứng cứ là bản đồ giải thửa như kháng cáo của bị đơn.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 10/4/2015 giữa ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P với bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1:

Xét thấy, ngày 10/4/2015 giữa ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P và ông Lê Đình M1, bà Ngô Thị T có lập “giấy bán nhà” nội dung bán nhà đất tại L, S, phường M (theo vị trí được ghi trong giấy bán nhà thì xác định đó là thửa đất số 134 của bà M1) với giá 300.000.000 đồng.

Cùng ngày, vợ chồng ông M1, bà Thành l “Giấy cho chuộc nhà” nội dung: Cho vợ chồng ông N1, bà P chuộc lại nhà trong thời gian 02 năm kể từ ngày bán nhà, chuộc lại nhà với lãi suất 300.000.000 đồng x 2%/1 tháng. Nếu trong 02 năm ông N1 và bà P không chuộc coi như căn nhà nói trên thuộc quyền sử dụng của ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T.

Xét thấy, nhà đất mà hai bên giao dịch mua bán thuộc quyền sở hữu của bà M1. Ngày 10/4/2015 bà M1 cho ông Nguyễn Minh N1 (em trai bà) mượn căn nhà này để thế chấp cho vợ chồng bà Ngô Thị T và Lê Đình M1 để vay 300.000.000 đồng làm ăn, lãi suất 02%/tháng. Ông N1, bà P cho rằng không bán nhà, đất cho bà T mà viết giấy này mục đích thế chấp nhà đất của bà M1 để vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 02%/tháng. Tuy nhiên, ông N1, bà M1 không xuất trình được hợp đồng cho mượn, hợp đồng thế chấp, hay bất kỳ giấy tờ nào khác chứng minh có việc thế chấp nhà đất để vay tiền như trình bày. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N1 cho rằng đó là hợp đồng giả tạo mà đủ cơ sở để xác định ông N1, bà P đã bán nhà đất của bà M1 cho bà T và ông M1.

Như vậy, việc ông N1, bà P chuyển nhượng tài sản không phải sở hữu của mình cho người khác là vi phạm pháp luật nên giao dịch dân sự này vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015: *“Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái với đạo đức xã hội thì vô hiệu”*.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Theo quy định khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”*

Về xác định lỗi giao dịch vô hiệu: Ông N1, bà P bán tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình cho người khác là có lỗi; Còn ông M1, bà T không tìm

hiếu về nguồn gốc tài sản, biết nhà đất chưa có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn mua nên cũng có lỗi. Do vậy, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến giao dịch vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại.

Về xác định thiệt hại: Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/7/2022 của Công ty TNHH Đ1 thì: Giá trị tài sản quyền sử dụng đất thửa 134 là 5.184.444.000 đồng, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng nên thiệt hại được xác định là $(5.184.444.000 - 300.000.000) = 4.884.444.000$ đồng. Cả hai bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu thiệt hại $\frac{1}{2}$ là 2.442.222.000 đồng.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm buộc ông N1, bà P phải trả lại cho ông M1, bà T số tiền 300.000.000 đồng đã nhận và tiền thiệt hại chênh lệch là 2.442.222.000 đồng, tổng cộng: 2.742.222 đồng là phù hợp.

Trong trường hợp này đáng lý ông M1, bà T phải trả lại nhà đất cho ông N1 để ông N1 trả cho bà M1. Tuy nhiên, nhà đất trên ông M1, bà T sau khi được cấp GCNQSDĐ ông bà đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Hải Y, sau đó bà Y chuyển nhượng lại cho bà N2. Như vậy, cần xét đến các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến thửa đất 134 của bà M1.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019 giữa bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1 với bà Hoàng Thị Hải Y thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m², tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P:

Xét thấy, theo nội dung “Giấy bán nhà” và “Giấy chuộc nhà” cùng ngày 10/4/2015 thì sau 2 năm (24 tháng) kể từ ngày ông N1, bà P bán nhà đất cho bà T, ông M1 mà không chuộc lại coi như căn nhà trên thuộc quyền sử hữu của ông T, bà M1. Như vậy, đáng lý phải sau ngày 10/4/2017 thì bà T, ông M1 mới được làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng vào ngày 22/3/2017 bà T đã làm “Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đối thửa đất số 134 là không đúng theo thỏa thuận.

Ngoài ra, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298290, ngày 21/7/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Ngô Thị T đối với thửa đất số 134 có những vi phạm sau:

- Tại “Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” ngày 22/3/2017 bà T kê khai nguồn gốc sử dụng do *nhận chuyển nhượng vào năm 2006*.

- Trong “Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả” ngày 07/4/2017 hồ sơ nộp chỉ thể hiện có 02 đơn; còn mục giấy chứng nhận, hợp đồng chuyển nhượng, giấy tay liên quan đến việc mua bán, tặng cho.. đều để trống mà không thể hiện có hay không.

- Tại “Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư” ngày 07/4/2017, Ủy ban nhân dân phường M lập do ông Nguyễn Văn T6, Khu phố trưởng khu phố L chủ trì và ông Phạm Quốc B đại diện Ủy ban nhân dân phường M tham gia. Kết quả việc lấy ý kiến xác định: “*Nguồn gốc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80 của ông Công khai h, sử dụng cất nhà ở năm 1998 đến khoảng năm 2007 bà T nhận sang*

nhượng lại sử dụng cho đến nay”.

- Tại “Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai” ngày 12/5/2017 Chi nhánh Văn phòng Đ2 gửi Chi cục thuế thành phố P thể hiện: Thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223,4m² có nguồn gốc của ông Công khai h, sử dụng cất nhà ở ổn định năm 1998 đến khoảng năm 2007 bà T nhận sang nhượng lại sử dụng cho đến nay.

Ngoài ra, tại “Biên bản ghi lời khai” ngày 29/5/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, ông Mai Văn M4 trình bày: ngày 07/4/2017 ông Phạm Quốc B (làm địa chính phường M) có đến nhà ông M4 kêu ký xác nhận nguồn gốc đất của ông C. Ông M4 không rõ đó là biên bản gì vì ông B chỉ kêu ký xác nhận nguồn gốc đất.

Tại “Biên bản ghi lời khai” ngày 29/5/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, ông Nguyễn Văn T6 trình bày: ngày 07/4/2017 ông Phạm Quốc B (làm địa chính phường M) gọi tôi đến trường Tiểu học M5 để ký xác nhận một số hồ sơ đất. Ông B nói có một số hồ sơ đất hợp pháp cần xác nhận của khu phố. Do ông B đã ký tên trước rồi và chỉ chỗ chủ trì cuộc họp cho ông T5 ký nên ông T5 ký vào chứ thực ra không có hợp gì cả và ông T5 cũng không đọc đó là biên bản gì.

Tại “Biên bản ghi lời khai” ngày 06/6/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, ông Phạm Quốc B trình bày: Lẽ ra khi nhận hồ sơ và làm việc với bà T xong, phải trực tiếp xác minh làm việc với những người liên quan để xác định điều kiện cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên vì là chỗ quen biết, thân quen nên đã làm các thủ tục để đề nghị cấp giấy chứng nhận cho bà T không đúng thực tế.

Qua xem xét hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho bà T nhận thấy bà T không trung thực, đất chuyển nhượng của ông N1 năm 2015 nhưng kê khai nhận chuyển nhượng năm 2006, phiếu lấy ý kiến của khu dân cư đề ngày 07/4/2017 của Ủy ban nhân dân phường M do ông Phạm Quốc B tự làm sẵn rồi mang tới cho những người được lấy ý kiến ký vào, trong hồ sơ xin đăng ký cũng không có hợp đồng chuyển nhượng nhưng Ủy ban nhân dân thành phố P vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với thửa đất số 134 là trái với quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298290, ngày 21/7/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà T là có cơ sở.

Như vậy, Giấy chứng nhận QSDĐ của bà T bị hủy do cấp không đúng đối tượng, bà T không phải chủ sở hữu hợp pháp nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Y. Ngoài ra, mặc dù ngày 29/5/2019 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B đã tiến hành triệu tập bà T, ông M1 và những người liên quan để xác minh làm rõ nội dung tố cáo của bà M1 liên quan đến thửa đất số 134. Bà T, ông M1 đã biết đất đang có tranh chấp nhưng ngày 12/6/2019 bà T, ông M1 vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Hoàng Thị Hải Y là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên dẫn đến Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông M1 và bà Y bị vô hiệu.

Xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Bà T nhận thức được việc mua bán nhà với ông N1, bà P là không đúng quy định nên khi kê khai bà ghi “*nhận chuyển nhượng từ năm 2006*” và các giấy tờ đều hợp thức hóa ghi nhận việc bà nhận chuyển nhượng đất từ ông C vào năm 2007 chứ không phải từ ông N1. Mặt khác, trước khi chuyển nhượng đất cho bà Y thì bà T, ông M1 đã biết đất đang có tranh chấp nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Y nên phải chịu lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Đối với bà Y là người nhận chuyển nhượng hoàn toàn không biết đất có tranh chấp, việc chuyển nhượng có giấy tờ đầy đủ, tài sản được công chứng chứng thực theo đúng quy định. Tòa án sơ thẩm nhận định bà Y có lỗi vì mặc dù đất tranh chấp nhưng vẫn mua. Nhưng qua xem xét hồ sơ không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc bà Y biết việc đất đang có tranh chấp. Như vậy, bà T, ông M1 phải chịu toàn bộ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Mặc dù trong hợp đồng ký kết ngày 12/6/2019 thể hiện giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Tuy nhiên theo giấy viết tay đề ngày 14/5/2019 thì hợp đồng được đặt cọc 350.000.000 đồng và phần còn lại 3.150.000.000 đồng được giao nhận đầy đủ vào ngày công chứng giấy tờ là ngày 12/6/2019. Hai bên đều công nhận giá thực tế chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Giá trị thời điểm tài sản hiện nay là 5.184.444.000 đồng. Như vậy giá trị thiệt hại là 1.684.444.000 đồng. Do ông M1, bà T có lỗi 100% nên phải chịu toàn bộ thiệt hại. Do đó, ông M1 và bà T phải trả cho bà Y số tiền đã nhận 3.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.684.444.000 đồng. Tổng cộng: 5.184.444.000 đồng.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/01/2021 giữa bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 với bà Nguyễn Thị Hồng N2 với đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m², tại khu phố L, phường M, thành phố P.

Tuy vào ngày 22/11/2019, bà Nguyễn Thị Hồng M nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223,4m², tại khu phố L, phường M, thành phố P; Ngày 12/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thụ lý vụ án nhưng đến ngày 29/3/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận mới đưa bà Hoàng Thị Hải Y vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Trước đó, Tòa án không triệu tập hay lấy lời khai gì đối với bà Y nên bà Y cho rằng bà không biết được thửa đất 134 đang có tranh chấp nên mới chuyển nhượng sang cho bà N2 là có căn cứ.

Tuy nhiên, đất có tranh chấp Tòa án đang thụ lý, giải quyết nhưng ngày 11/01/2021 bà Hoàng Thị Hải Y vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Hồng N2 là trái quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Đồng thời như đã nhận định đất không phải của ông N1 nhưng ông N1 lại chuyển nhượng cho bà T. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà T, ông M là sai quy định, không đúng đối tượng, đất đang có tranh chấp nhưng bà T, bà Y vẫn

thực hiện việc chuyển nhượng, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông M với bà Y vô hiệu nên kéo theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y, ông T1 với bà N2 cũng bị vô hiệu theo quy định Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Bà Y sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T đã được cập nhật biến động vào ngày 12/7/2019. Việc chuyển nhượng giữa bà Y với bà N2 ngay tình, được công chứng chứng thực nên không bên nào có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Theo quy định Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”* Tuy được xác định không bên nào có lỗi nhưng tại thời điểm hai bên thực hiện giao dịch tài sản này trị giá 3.500.000.000 đồng, thời điểm hiện nay trị giá 5.184.444.000 đồng nên thiệt hại xác định là 1.684.444.000 đồng. Như phân tích do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T và bà Y vô hiệu nên bà T phải bồi thường cho bà Y số tiền thiệt hại 1.684.444.000 đồng, nhưng bà Y đã chuyển nhượng tài sản sang cho bà N2 nên không bị thiệt hại mà thiệt hại thực tế thuộc về người giao dịch cuối cùng nếu các hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Do vậy, bà Y phải trả cho bà N2 số tiền chênh lệch thiệt hại 1.684.444.000 là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Như vậy, thửa đất số 134, diện tích 223,4m², tờ bản đồ số 80 thuộc quyền sử hữu hợp pháp của bà M, ông N4, nhưng ông N1, bà P lấy chuyển nhượng cho bà T ông M, sau đó bà T, ông M tiếp tục chuyển nhượng cho bà Y, ông T1 rồi bà Y, ông T1 lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà N2. Về nguyên tắc khi giao dịch bị vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, trong trường hợp này không cần thiết buộc bà N2 trả lại đất cho bà Y, ông T1 rồi ông T1, bà Y trả lại đất cho bà T, ông M để từ đó buộc bà T, ông M phải trả lại đất như yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng M. Để thuận lợi cho việc thi hành án, cấp sơ thẩm buộc bà N2 phải giao lại thửa đất cho bà M, ông N4 là hợp lý.

[2.6] Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298290, ngày 21/7/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố P đã bị hủy và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019 giữa bà T, ông M với bà Y bị vô hiệu nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy biến động cập nhật mà văn phòng Q đã cập nhật cấp cho bà Hoàng Thị Hải Y vào ngày 12/07/2019 là có căn cứ.

Do vậy, Tòa án chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P và bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1. Sửa bản án sơ thẩm.

[2.7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N2 được chấp nhận một phần.

[2.8] Quan điểm đề nghị của kiểm sát viên phù hợp một phần với nhận

định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Hồng M không phải nộp.

Bà Y kháng cáo cho rằng không phải chịu án phí. Xét thấy, nghĩa vụ án phí đối với số tiền bà T trả cho bà Y, sau đó bà Y lại trả lại số tiền đó cho Ngọc tức nghĩa vụ án phí đối với số tiền 5.184.444.000 đồng đã được tính. Do vậy, HĐXX chấp nhận kháng cáo về án phí của bà Y.

Ông N1 phải chịu án phí: $72.000.000 + 2\% (2.742.222.000 - 2.000.000.000) = 86.844.000$ đồng.

Bà T phải chịu án phí: $112.000.000 + 0.1\% (5.184.444.000 - 4.000.000.000) = 113.184.444$ đồng (làm tròn 113.184.000 đồng).

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T1, bà Y không phải chịu. Bà T, ông M và ông N1, bà P phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1 và ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1.

Sửa bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[2] Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 34 Luật tố tụng hành chính; Điều 117, 123, 131 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 101, 102 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng M.

1. Xác định thửa đất số 134, diện tích 223,4m², tờ bản đồ số 80, tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng M và Nguyễn Văn N4.

Bà Nguyễn Thị Hồng M và Nguyễn Văn N4 có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số 134, diện tích 223,4m², tờ bản đồ số 80, tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo đúng quy định của pháp luật.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 298290, ngày 21/7/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Ngô Thị T đối với thửa đất số 134, diện tích 223.4m², tờ bản đồ số 80, tại khu phố L, phường M, Tp ., tỉnh Bình Thuận và cập nhật biến động cho bà Hoàng Thị Hải Y vào ngày 12/07/2019.

3. Tuyên bố “Giấy bán nhà” đề ngày 10/4/2015 giữa ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P với bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1 đối với nhà cấp 4 tại khu phố L, phường M, thành phố P là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P phải trả lại cho ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T số tiền đã nhận 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền 2.442.222.000 đồng. Tổng cộng 2.742.222.000 đồng.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019 giữa bà Ngô Thị T và ông Lê Đình M1 với bà Hoàng Thị Hải Y đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223,4m² tại khu phố L, phường M, thành phố P vô hiệu.

Buộc ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T phải trả lại cho bà Hoàng Thị Hải Y số tiền 3.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.684.444.000 đồng. Tổng cộng 5.184.444.000 đồng.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/01/2021 giữa bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 với bà Nguyễn Thị Hồng N2 với đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m², tại khu phố L, phường M, thành phố P vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N2 số tiền 3.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.684.444.000 đồng. Tổng cộng 5.184.444.000 đồng.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N2 phải giao trả lại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 80, diện tích 223.4m² tại khu phố L, phường M, thành phố P cho bà Nguyễn Thị Hồng M và Nguyễn Văn N4.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị Hồng M chịu toàn bộ số tiền mà bà đã tạm ứng.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Hồng M không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007315 ngày 03 tháng 6 năm 2020 và biên lai thu tiền số 0008462 ngày 29

tháng 11 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

- Ông Nguyễn Minh N1 và bà Phan Thị Bích P phải liên đới nộp 86.844.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Đình M1 và bà Ngô Thị T phải liên đới nộp 113.184.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hoàng Thị Hải Y và ông Hoàng Gia T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Hồng N2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà N2 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008499, ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận được chuyển thành án phí.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ngô Thị T, ông Lê Đình M1 được miễn án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Minh N1, bà Phan Thị Bích P phải chịu mỗi người 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền số 0015367, số 0015368 ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận, đương sự đã nộp đủ.

Bà Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Hoàng Thị Hải Y, ông Hoàng Gia T1 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0015356, 0015357 ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

[4] Trường hợp bản án 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự (12);
- Lưu VP (3). HS (2). T 25 (QĐ36)

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

Lê Thành Long