

Bản án số: 351/2021/DS-PT

Ngày 12 tháng 11 năm 2021.

“V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

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

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Ông Chung Văn Kết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền - 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 Tấn Thông - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2375/2021/QĐPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1920 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 89/3 khu phố L, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 48/50, khu 4, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương (Được ủy quyền theo văn bản ngày 08 tháng 5 năm 2014).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Huy L, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B53 Bis khu phố B 2, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh 1998 (có mặt).

Địa chỉ: Số 12, đường E, khu TTHC D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Được ủy quyền theo văn bản ngày 07 tháng 5 năm 2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Huy L: Ông Khuru Thanh T và ông Nguyễn Văn H, Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn G, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (ông T và ông H có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Lạc O, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số B53 Bis, khu phố B 2, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà O: Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh 1998.

Địa chỉ: Số 12, đường E, khu TTHC D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (được ủy quyền theo văn bản ngày 07 tháng 5 năm 2021).

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1923 (Chết ngày 31/8/2021).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm: Bà Lê Thị Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị P (các đương sự có văn bản xin xét xử vắng mặt riêng ông Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị P có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 98/3 khu phố L, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 9, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp của ông L: Ông Nguyễn Văn L (có mặt).

3.5. Ông Nguyễn Tùng L3, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 9, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

3.6. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1953 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 106, ấp M, xã S, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.7. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1980 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 153B, ấp M, xã S, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.8. Ông Đỗ Xuân B, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 134, tổ 16, khu phố Bình Phước A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số C17, khu phố B 1, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.10. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số A27B khu phố B, phường N, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.11. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 89B/3 khu phố L, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.12. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 106, tổ 14, khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Lê Văn N, sinh 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số 05 Nguyễn Văn T, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.13. Bà Trịnh Thị Kim Y, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 16, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.14. Phòng công chứng X tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.15. Bà Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 40D, khu phố H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.16. Văn phòng Công chứng Phạm Văn C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1/179, khu phố H1, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.17. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (có văn bản xin xét xử vắng mặt).

3.18. Ủy ban nhân dân phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có văn bản ngày 17/5/2021 (có văn bản xin xét xử vắng mặt).

3.19. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Huy L là bị đơn.

4.2. Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:* Gia đình ông T có phần đất thừa đất 16, tờ bản đồ số C2, tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Khoảng tháng 7/2010, con gái ông là Nguyễn Thị L1 có nhu cầu cần vốn để làm ăn nên bà L1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 087495, số vào sổ 003859 QSDĐ/TTAT do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 01/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn T để thế chấp vay tiền. Gia đình ông T lập giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L1 sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 087495 để giao dịch bằng hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng X tỉnh Bình Dương vào ngày 30/7/2010, số công chứng 581, quyển số 01. Khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1, gia đình ông T chỉ nghĩ giúp cho bà L1 thế chấp để vay vốn ngân hàng nhưng bà L1 đã gian dối nhờ Phòng công chứng đến nhà để lập và công chứng hợp đồng ủy quyền với ngôn ngữ lập lờ gây hiểu nhầm nội dung ủy quyền, bà L1 đã lợi dụng việc không biết đọc, không biết viết, lợi dụng tình trạng bệnh tật, người cao tuổi của ông T, bà H là người có quyền lợi trực tiếp và quyền quyết định đối với giao dịch ủy quyền này.

Sau khi được ủy quyền, bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 087495 cho ông Nguyễn Huy L vào ngày 14/3/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công

chứng X công chứng số 611495, quyền số 01/TP/CC với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Trên thực tế, bà L1 đã vay tiền của ông L với lãi suất cao nên bị buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khả năng trả nợ của bà L1 đối với khoản tiền vay từ ông L, khi nào bà L1 trả hết nợ và lãi vay thì hai bên bà L1 và ông L sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà L1, nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà L1 không có khả năng trả lãi và nợ gốc cho ông L. Nên ngày 22/6/2012, ông Nguyễn Huy L đã làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 16, tờ bản đồ số C2, tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02193 ngày 22/6/2012 cho ông Nguyễn Huy L, diện tích 682,6m² trong đó có 187,9 m² đất thổ cư.

Sau đó ông L sử dụng căn nhà (nhà lớn) của ông T, thay đổi đồng hồ điện, nước, làm hộ khẩu trong khi tranh chấp chưa được giải quyết xong. Ông T, bà H có phản đối việc ông L chiếm nhà, đất nhưng phía ông L vẫn chiếm dụng để ở. Sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đã chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Kim A, tặng cho bà Nguyễn Thị N toàn bộ phần đất còn lại. Những người nhận chuyển nhượng đất, nhận tặng cho đất của ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/5/2015 ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L trả giá trị tài sản trên đất cho ông T gồm giá trị căn nhà, công trình phụ, sân cán bê tông, hệ thống cửa cổng trụ bê tông, hàng rào lưới B40, tổng trị giá tài sản là 350.000.000 đồng. Sau đó ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2010 tại Phòng công chứng X và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông L lập ngày 14/3/2011 tại Phòng công chứng X; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03662 ngày 17/6/2014 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03437 ngày 02/4/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị N. Riêng phần đất do bà Nguyễn Thị Kim A nhận chuyển nhượng của ông L, sau đó bà Kim A chuyển nhượng lại cho bà Y thì ông T không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết.

- *Bị đơn ông Nguyễn Huy L trình bày:* Theo văn bản ủy quyền của hộ gia đình ông T đã ủy quyền cho bà L1 ngày 30/7/2010. Đến ngày 14/3/2011 bà Nguyễn Thị L1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy L quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 16, tờ bản đồ số C2, tại khu phố L, phường An Thạnh, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), hợp đồng chuyển nhượng được phòng công chứng X, tỉnh Bình Dương chứng thực cùng ngày 14/3/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim A diện tích 100,6m², sau đó bà Kim A đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim Yến. Ngoài ra ông L lập hợp đồng tặng cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N diện tích đất 286,8m² có căn nhà cấp 4 lớn và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th diện tích 295,2m² có căn nhà cấp 4 nhỏ.

Hiện nay bà Y, bà Nhờ và ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:* Bà L1 thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Văn T. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 trình bày:* Vào năm 2012, ông Nguyễn Văn T và con gái là bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả cho bà T1 số tiền 259.200.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 09 ngày 13/01/2012 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương. Trong quá trình thi hành án bà L1 trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Lúc này gia đình ông T có phần đất và nhà nhưng hộ gia đình ông T đã ủy quyền cho bà L1 để bà L1 chuyển nhượng cho ông L, nên bà T1 có làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng đất giữa bà L1 với ông L để đảm bảo việc thi hành án. Sau đó Chi cục Thi hành án thị xã T đã có văn bản ngăn chặn chuyển nhượng nên ông T, bà L1 có đến thi hành án và thỏa thuận với bà T1 là ông L sẽ đứng ra trả nợ thay ông T, bà L1 bằng cách ông L cắt diện tích đất 100m² chuyển nhượng cho bà T1 để cản trừ số tiền nợ, bà T1 đồng ý nhận đất. Tuy nhiên, khi đó bà T1 có nợ tiền của bà Kim A nên bà T1 mới thỏa thuận với ông T, ông L để chuyển nhượng sang bà Kim A cản trừ khoản nợ của bà T1 luôn, không phải sang tên cho bà T1, các bên thống nhất phương án trên. Lúc này, thi hành án mới giải tỏa việc đề nghị ngăn chặn. Vì vậy ông L mới lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông L chuyển nhượng cho bà Kim A diện tích 100m² với số tiền là 259.000.000 đồng để trả thay số nợ do ông T và bà L1 phải trả cho bà T1. Nay bà T1 không còn quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án và không có yêu cầu độc lập, nên bà xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:* Trước đây bà Kim A thỏa thuận mua đất từ bà Lê Thị Thanh T1 mà trong đó có sự thỏa thuận đồng ý của ông T đã bán đất cho ông L; ông L thi hành án dùng ông T bằng cách trả tiền thi hành án là diện tích đất 100m², sau đó bà T1 chuyển nhượng cho bà Kim A. Tuy nhiên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà T1 đồng ý để ông L đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Kim A và bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà Kim A đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Trịnh Thị Kim Y và bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Kim Y trình bày:* Bà Y có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Kim A thuộc thửa 1499, tờ bản đồ số 90 (C2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0265 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 28/01/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim A, tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Việc thỏa thuận từ tháng 5/2015 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà Y đã đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06068 ngày 10/3/2017 cho bà Y. Khi nhận chuyển nhượng thì bà Y không biết đang tranh chấp, việc mua đất là hoàn toàn ngay tình, trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật nên đề nghị giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Kim A và của bà Y đối với thửa 1499, tờ bản đồ 90 (C2).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có yêu cầu độc lập trình bày:* Bà Nhờ được con là ông L tặng cho diện tích 286,8m² trên phần đất có căn nhà cấp 4 hiện nay bà đang sử dụng. Bà Nhờ đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 286,8m² tại thửa 1536, tờ bản đồ số 90 (C2), được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03437 ngày 02/4/2014 cho bà Nguyễn Thị N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th có yêu cầu độc lập trình bày:* Năm 2014 ông Th có mua đất và nhà của ông Nguyễn Huy L và bà Nguyễn Lạc O theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2014 tại Văn phòng Công chứng An Tín, tỉnh Bình Dương và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03662 ngày 17/6/2014 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 90 (C2), diện tích 295,2m² tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Sau khi ông Th được cấp quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H vẫn ở trên căn nhà và đất của ông Th. Lúc đầu, do ông thấy ông T và bà H già nên ông Th cho ở nhờ 3 tháng để tạo điều kiện dọn đi. Tuy nhiên, ông Th đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà H và con cháu dọn đi nơi khác để giao trả nhà và đất cho ông Th nhưng ông T và bà H không thực hiện.

Ông Th yêu cầu công nhận cho ông Th được quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 90 (C2), diện tích 295,2m² tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03662 ngày 17/6/2014 và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại đất cho ông Th.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có yêu cầu độc lập trình bày:* Ngày 24/9/2011 ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C phần đất diện tích 5m x 20m = 100m² (40m² thổ cư) tại thửa đất số 16, với số tiền là 160.000.000 đồng. Ông C đã thanh toán đợt 1 ngày 24/9/2011 số tiền 20.000.000 đồng và đợt 2 ngày 28/9/2011 với số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng là 70.000.000 đồng. Theo hợp đồng, số tiền còn lại khi công chứng sẽ thanh toán thêm 80.000.000 đồng và khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao thêm 10.000.000 đồng. Sau đó, ông C mới biết gia đình ông T đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông Nguyễn Huy L bao gồm phần chuyển nhượng cho ông C. Tại thời điểm này, ông T hứa sẽ lấy tiền chuyển nhượng đất từ ông L để ưu tiên hoàn trả và đền bù cho ông C trước nên ông C mới không ngăn chặn việc ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Nhưng kể từ thời điểm đó đến nay, ông T vẫn không thực hiện các cam kết và lời hứa về trách nhiệm hoàn trả và đền bù, thậm chí tỏ ra bất hợp tác, thái độ dửng dưng vô trách nhiệm đối với ông C. Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải hoàn trả cho ông C số tiền đã thanh toán là 70.000.000 đồng, tiền đền bù vì đơn phương chấm dứt hợp đồng là 70.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ tháng 11/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tùng L3 trình bày:* Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lạc O trình bày:* Bà Nguyễn Lạc O là vợ ông Nguyễn Huy L. Bà O thống nhất lời trình bày của ông L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân B trình bày:* Ông Đỗ Xuân B không liên quan đến tranh chấp giữa ông T với ông L. Do đó, ông B yêu cầu vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Tại Văn bản số 76/PCC2 ngày 11/3/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng X tỉnh Bình Dương trình bày:* Hợp đồng ủy quyền số 581, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Phòng công chứng X, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 30/7/2010 được thực hiện công chứng ngoài trụ sở Phòng công chứng (theo phiếu yêu cầu công chứng ngoài trụ sở của bà Nguyễn Thị L1 với lý do bệnh không thể đến Phòng công chứng X, tỉnh Bình Dương để ký tên (lấn tay) được. Bên ủy quyền là ông T, bà H và thành viên hộ gia đình bà Phương, bà L1 và, ông L3 với bên được ủy quyền là bà L1. Nội dung ủy quyền bà L1 được quyền chuyển nhượng và thế chấp đối với quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 087495, số vào sổ 003859 QSDĐ/TTAT do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 01/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn T. Hợp đồng ủy quyền trên do các bên tự nguyện giao kết hợp đồng; Công chứng viên đã chứng kiến các bên giao kết hợp đồng, đọc lại hợp đồng và lấn tay, ký tên trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1495 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐKD do công chứng viên Phòng công chứng X, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 14/3/2011 giữa bên chuyển nhượng là bà L1, bên nhận chuyển nhượng là ông L. Công chứng viên đã chứng kiến các bên giao kết hợp đồng, đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện giao kết hợp đồng. Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên các bên không thỏa thuận về tài sản gắn liền với diện tích đất chuyển nhượng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ X trình bày :* Năm 2016, bà Xuân đến gặp ông L thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng khi lập giấy đặt cọc ông L ký và ghi tên Nguyễn Văn Th, thửa đất số 16, diện tích 10m x 12,21m giá 545.000.000 đồng. Bà Xuân đã giao cho ông L số tiền 450.000.000 đồng nhưng sau đó do phát sinh tranh chấp nên không chuyển nhượng được. Ông L đã trả lại cho bà Xuân số tiền 350.000.000 đồng, còn nợ lại 100.000.000 đồng. Bà Xuân không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Văn C (Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N cũ) trình bày:* Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1540, quyền số 10 TP/CCSCC/HĐGD ngày 06/12/2016. Trong đó bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim A và bên nhận chuyển nhượng là bà Trịnh Thị Kim Y, khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng này công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương trình bày:* Ngày 01/12/2017, Ủy ban nhân dân phường Acó nhận đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản của bà Nguyễn Thị Kim A phần đất thuộc thửa 1499, tờ bản đồ 90 (C2), diện tích 100,6m² tọa lạc tại khu phố L, phường A. Hiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông T với bị đơn ông L thuộc thửa 16, tờ bản đồ 90 (C2), do phần đất bà Kim A nhận chuyển nhượng từ ông L đã thành lập thêm thửa mới là 1499 nên Ủy ban nhân dân phường không nắm được nên đã xác nhận tình trạng bất động sản cho bà Kim A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương trình bày:* Qua xem xét thành phần hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02652 cấp ngày 28/01/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim A. Căn cứ theo quy định của các Điều 49, 105, 106, 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 7 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009; Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009; Điều 12, 30 của Quyết định số 71/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh Bình Dương; Công văn số 30/04/UBND-KT ngày 27/12/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã T, Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02652 ngày 28/01/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim A là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Qua xem xét thành phần hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03427 cấp ngày 02/4/2014 cho bà Nguyễn Thị N. Căn cứ theo quy định của Điều 49, 105, 106, 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 7 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009; Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009; Điều 12, 30 của Quyết định số 71/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Công văn số 3004/UBND-KT ngày 27/12/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã T, Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03437 ngày 02/4/2014 cho bà Nguyễn Thị N là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Qua xem xét thành phần hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C03662 cấp ngày 17/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Th. Căn cứ theo quy định của Điều 49, 105, 106, 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 7 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009; Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009; Điều 12, 30 của Quyết định số 71/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Công văn số 3004/UBND- KT ngày 27/12/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã T, Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03662 ngày 17/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Th là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông Nguyễn Văn T thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:* Ngày 10/3/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 06063 cho bà Trịnh Thị Kim Y, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị

Kim A là đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

Căn cứ Điều 26, 37, 38, 147, 157, 165 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005; Điều 144, 411, 290 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Huy L về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tùng L3 với bà Nguyễn Thị L1 chứng thực ngày 30/7/2010.

3. Tuyên bố vô hiệu một phần (Trừ phần đất của bà Y) đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Huy L chứng thực ngày 14/3/2011.

4. Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với ông Nguyễn Văn Th chứng thực ngày 22/5/2014.

5. Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với bà Nguyễn Thị N chứng thực ngày 11/3/2014.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193/AT cấp ngày 22/6/2012 cho ông Nguyễn Huy L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03437 cấp ngày 02/4/2014 cho bà Nguyễn Thị N và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03662 cấp ngày 17/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Th.

7. Buộc ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn Th trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn T (gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tùng L3) diện tích đất 558,7m² (có bản vẽ kèm theo đã trừ diện tích đất của bà Y là 100,6m²).

8. Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn T (gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Ngọc Tùng Lâm) trả lại cho ông L số tiền 722.429.000 đồng.

9. Buộc bà Nguyễn Thị L1 bồi thường cho ông Nguyễn Huy L số tiền 321.450.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về việc buộc hộ gia đình ông T trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 120.295.000 đồng; về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2020 bị đơn ông Nguyễn Huy L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn Th kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Duy L có bà Nguyễn Thị Như Q đại diện theo ủy quyền và bà Nguyễn Lạc O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Buộc hộ gia đình ông T di dời để giao trả đất cho ông Th.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Th có đơn xin xét xử vắng mặt giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, buộc ông T giao trả thửa đất số 16 cho ông Th sử dụng.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn T có ông Nguyễn Văn Bấy đại diện theo ủy quyền đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O, bà Nhờ, ông Th hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và bà Nguyễn Thị H chết có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H có đơn xin vắng mặt. Nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự.

Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của ông L, bà O, bà Nhờ, ông Th là chưa có căn cứ nên đề nghị bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn Th làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người kháng cáo bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Th có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H chết có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Ngọc Đ, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị P có văn bản xin xét xử vắng mặt riêng ông L2, bà Phương có mặt và ông T có ông B làm đại diện có mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người kháng cáo, những người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003859 QSDĐ/TTAT ngày 01/12/2004 với diện tích 1.569m² trong đó có 160m² đất ở thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ C2, khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Năm 2006, ông T tách thửa 16 chuyển nhượng cho các con là Nguyễn Văn L diện tích 265,5m² (trong đó có 31,5m² HLBVĐT) và bà Nguyễn Thị P diện tích 266m² (trong đó có 31,5m² HLBVĐT). Còn lại có diện tích 1.037,5m² ODT + CLN + HLATĐT (có 160m² ODT) thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ C2, khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30/7/2010 hộ gia đình ông T gồm có ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, các con, cháu Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn L, Nguyễn Tùng L3 ký hợp đồng ủy quyền cho con gái là bà Nguyễn Thị L1 được quyền đại diện hộ gia đình ông T thực hiện chuyển nhượng, thế chấp diện tích 1.037,5m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ C2, khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003859 QSDĐ/TTAT được cấp ngày 01/12/2004. Hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng X tỉnh Bình Dương chứng thực.

Sau khi nhận ủy quyền, bà Nguyễn Thị L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Huy L thửa đất số 16, diện tích 1.037,5m² với số tiền 800.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng X tỉnh Bình Dương chứng thực cùng ngày 14/3/2011. Khi thực hiện việc đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng trừ phần đường đi và phần đất mộ thì thửa đất số 16 còn lại diện tích 682m² đất CLN+ ODT (trong đó có 160m² đất ODT), ông L lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất ở thêm 27,9m² đất ODT. Ngày 22/6/2012 ông Nguyễn Huy L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 682,6m² đất (đất ở đô thị: 187,9m²; đất trồng cây lâu năm: 494,7m²).

[3.2] Nguyên đơn ông T và người đại diện hợp pháp của ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2010 do Phòng công chứng X tỉnh Bình Dương chứng thực và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông L lập ngày 14/3/2011 với lý do thời điểm lập hợp đồng ủy quyền ông T, bà H già yếu bệnh tật, không làm chủ được hành vi của mình. Tuy nhiên nguyên đơn ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông T, bà H mất năng lực hành vi dân sự hoặc có dấu hiệu bị lừa dối hay ép buộc khi lập văn bản ủy quyền ngày 30/7/2010.

Việc lập hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2010 của ông T, bà H cùng có sự chứng kiến và đồng ý ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Tùng L3 và bà Nguyễn Thị L1 là những người có đủ năng lực hành vi dân sự. Công chứng viên phòng công chứng X tỉnh Bình Dương đã chứng kiến các bên giao kết hợp đồng ủy quyền, các đương sự có đọc lại hợp đồng và ký tên riêng bà H và ông T có lấn tay điểm chỉ trước mặt

Công chứng viên. Nội dung của hợp đồng ủy quyền là đồng ý giao cho bà L1 được đại diện hộ gia đình ông T thực hiện việc chuyển nhượng, thế chấp thửa đất số 16. Do đó có căn cứ xác định việc công chứng viên chứng thực hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2010 là phù hợp theo quy định tại các Điều 35, 39, 41 Luật Công chứng năm 2006.

Ông T và bà L1 cho rằng do bà L1 hỏi vay tiền của ông L nên bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L để vay số tiền vay 800.000.000 đồng, trên thực tế bà L1 thực nhận số tiền 680.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T và bà L1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L ngày 14/3/2011 là giả tạo nhằm mục đích thực hiện hợp đồng vay tiền vay giữa ông L với bà L1. Trong khi tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông T cũng thừa nhận do bà L1 cần vốn để làm ăn nên gia đình ông T đã đồng ý ủy quyền cho bà L1 được đại diện hộ gia đình toàn quyền quyết định đối với thửa đất 16 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ gia đình. Nên không có căn cứ để chấp nhận lời nại ra của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông L ngày 14/3/2011 là giả tạo.

Mặt khác, tại thời điểm bà L1 chuyển nhượng đất cho ông L thì ông T và bà L1 có nghĩa vụ trả cho bà T1 số tiền 259.000.000 đồng theo Quyết định của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương nên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T có văn bản 141/THA ngày 11/4/2012 gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T (BL số 79) đề nghị tạm dừng việc xác nhận, cho đăng ký giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T để đảm bảo thi hành án đối với khoản tiền án phí mà bà L1 và ông T phải nộp Ngân sách nhà nước là 3.240.000 đồng và số tiền phải trả cho bà Lê Thị Thanh T1 259.200.000 đồng theo Quyết định số 09/DSST ngày 13/01/2012 của Tòa án nhân dân thị xã T. Vì vậy bà T1, ông T, ông L đã tự thỏa thuận thi hành án với nhau, ông L sẽ cắt một phần diện tích đất để trừ số nợ do ông T và bà L1 phải trả cho bà T1 nên bà T1 rút đơn yêu cầu thi hành án nên ngày 07/5/2012 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T đã ra văn bản số 187/TA về việc giải tỏa ngăn chặn đối với quyền sử dụng đất của hộ ông T. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự ban hành quyết định đình chỉ thi hành án ngày 02/7/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị Thanh T1 cũng đã có lời khai “*Khi bà biết ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L thì bà có làm đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông L cam kết trả nợ thay cho ông T và bà L1 bằng cách ông L cắt một phần diện tích 100m² bán cho bà Nguyễn Thị Kim A với giá 259.000.000 triệu đồng. Vì vậy Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T đã ra văn bản số 187/TA v/v giải tỏa ngăn chặn đối với của hộ ông T nên ông L mới thực hiện được việc kê khai cấp quyền sử dụng đất. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Kim A và bà T1 là người nhận số tiền 259.000.000 đồng do bà A trả tiền chuyển nhượng đất*” (Bút lục 387, 388).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C cũng khai rằng: “*Ngày 24/9/2011 ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C phần đất diện tích 100m² và ông C đã thanh toán tổng cộng là 70.000.000 đồng. Sau đó, ông C mới biết gia đình ông T đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông L bao gồm phần đất*

chuyển nhượng cho ông C. Lúc này ông T hứa sẽ lấy tiền chuyển nhượng đất từ ông L để ưu tiên hoàn trả và đền bù cho ông C trước nên ông C mới không ngăn chặn việc ông L kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tại biên bản làm việc ngày 08/02/2012 (Bút lục 75) của Ủy ban nhân dân phường Adã ghi nhận ý kiến của ông T không có khiếu nại về việc ông L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 16, tờ bản đồ C2, diện tích 1.037,5m² địa chỉ khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Từ những căn cứ trên, có căn cứ xác định hộ gia đình ông T lập hợp đồng ủy quyền cho bà L1 ngày 30/7/2010 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và phù hợp quy định tại các Điều 142, 143, 144 Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau khi nhận ủy quyền, bà L1 đại diện hộ gia đình ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Huy L thửa đất số 16, diện tích 1.037,5m² là đúng ý chí và nguyện vọng của gia đình ông T, phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó xét yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2010 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2011 giữa bà L1 và ông L là chưa có căn cứ để chấp nhận.

[3.3] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 193-2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T đo vẽ đã xác định phần đất do bà Y, bà Nhờ, ông Th được cấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Ngày 12/01/2013 ông L và bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim A diện tích 109,7m². Bà A được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02652/AT ngày 26/01/2013, diện tích 100,6m² thuộc thửa mới 1499, tờ bản đồ 90, phường A. Sau khi bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 06/12/2016, bà A chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Thị Kim Y. Ngày 10/3/2017, bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 398419 diện tích 100,6m² thuộc thửa 1499, tờ bản đồ 90, phường Atheo đo đạc thực tế có diện tích 95,9m². Ông T không tranh chấp đối với diện tích hiện do bà Y đang sử dụng nên không đặt ra để giải quyết.

Ngày 11/3/2014 ông L, bà O lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho bà Nguyễn Thị N diện tích 286,8m² đất. Ngày 02/4/2014 bà Nhờ được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03437/AT, diện tích 286,8m² có 111,3m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa mới 1536 tờ bản đồ số 90 khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Theo đo đạc thực tế có diện tích 280,5m². Trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 144,6m² hiện do bà Nhờ đang sử dụng để ở.

Ngày 22/5/2014 ông L, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Th diện tích 295,2m² (Trong đó có 76,6m² đất ở) và ông Th được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03662/AT ngày 17/6/2014, diện tích 295,2m², thửa đất số 16 tờ bản đồ số 90 khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Theo đo đạc thực tế có diện tích 278,2m². Trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 81,5m² hiện do Trên đang sử dụng.

Xét thấy ông L được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193/AT đối với thửa đất số 16, diện tích 682m² (trong đó có 187,9m² đất ở tại đô thị) vào ngày 22/6/2012. Sau đó ông L thực hiện việc chuyển nhượng đất lại cho bà Kim A, ông Th và tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nhờ đúng quy

định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Sau đó ông Nguyễn Duy L, bà Nguyễn Thị Kim A, bà Trịnh Thị Kim Y, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003, Nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193/AT ngày 22/6/2012 đối với thửa đất số 16, diện tích 682m² cấp cho ông Nguyễn Duy L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03662 ngày 17/6/2014 cấp cho ông Nguyễn Văn Th; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03437 ngày 02/4/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị N là có căn cứ.

[3.4] Xét đối với phần tài sản của gia đình ông T xây dựng trên thửa đất 16 tờ bản đồ C2 diện tích 682,6m² đất (Trong đó đất ở đô thị: 187,9m²; đất trồng cây lâu năm: 494,7m²) địa chỉ khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2011 giữa bà L1 và ông L đối với thửa đất số 16 không thể hiện việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất. Người đại diện hợp pháp của ông L cho rằng khi chuyển nhượng đất có bao gồm cả phần căn nhà trên đất chứ không thể mua đất mà để lại căn nhà tồn tại trên đất nhưng do nhà cấp 4 chưa có cấp quyền sở hữu nhà nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng không thể ghi vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T khai trên đất tranh chấp có 2 căn nhà cấp 4 do ông T xây dựng để ở, khi bà L1 chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất cho ông L không có đề cập đến giá trị tài sản trên đất. Khi ông L chuyển đến ở và sửa chữa nhà ở trên đất thì ông T có ngăn cản. Tuy nhiên ông T không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Trên thực tế, sau khi ông L nhận chuyển nhượng đất, ông L đã nhận đất và trên đất có căn nhà cấp 4, ông L đã lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị N phần đất diện tích 286,8m² đất có gắn căn nhà, sau đó ông L có sửa chữa lại căn nhà để cho bà Nhờ mẹ ruột của ông L ở. Phần căn nhà ở còn tại thửa 16 gắn trên diện tích 295,2m² ông L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th và hiện nay ông T đang sử dụng.

Xét lời khai của ông L phù hợp với lời khai của ông T tại biên bản hòa giải ngày 24/10/2013 (Bút lục 748) của Ủy ban nhân dân phường A, ông T yêu cầu ông L cho ông T và bà H ở tới khi chết rồi trả lại đất cho ông L nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông L không đồng ý mà yêu cầu di dời giao đất, ông L chấp nhận hỗ trợ 50.000.000 đồng để xây dựng nhà. Tại các biên bản lấy lời khai 17/7/2014 (Bút lục 345, 346), ngày 18/11/2014 (Bút lục 344), ngày 07/01/2015 (Bút lục 342), ngày 15/5/2015 (Bút lục 341) đối với ông T và người đại diện của ông T đều có lời khai không yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu ông L phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho gia đình ông T. Đồng thời tại biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2014 đối với bà Nguyễn Thị P (Bút lục 394), ông Nguyễn Văn L (Bút lục 396) là các con ông T đều thống nhất theo yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông L phải thanh toán giá trị tài sản trên đất. Tại đơn khởi kiện ngày 08/5/2014 ông T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L trả cho ông T giá trị tài sản trên đất gồm nhà chính, nhà thờ, nhà sau, nhà vệ sinh, nhà bếp, sân cán xi măng, hệ thống cửa công sắt, hàng rào lưới B40 bằng 350.000.000 đồng. Xét căn nhà gắn trên thửa đất 16 mặc dù ông T chưa

được cấp quyền sở hữu nhà nhưng ông L không chứng minh được số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản trên đất. Phần tài sản căn nhà cấp 4 tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch và các vật kiến trúc do gia đình ông T xây dựng trên đất là tài sản không thể di dời, khi phát sinh tranh chấp, chủ hộ ông Nguyễn Văn T và thành viên hộ gia đình ông T đều có yêu cầu ông L trả giá trị tài sản trên đất cho gia đình ông T 350.000.000 đồng. Do đó để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của hộ gia đình ông T, nên buộc ông L, bà O và bà Nhờ, ông Th có trách nhiệm liên trả cho hộ gia đình ông T phần giá trị tài sản trên thửa đất 1536 và 16 theo quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2005 là có căn cứ.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 14/8/2014 (BL 628-631) đã xác định giá trị tài sản trên đất như sau: Đối với phần tài sản gắn trên thửa đất số 1536 do bà Nhờ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Nhà ở cấp 4 loại II tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, ốp lát gạch men có trần diện tích 144,6m² do ông T xây dựng được định giá bằng tổng số tiền 368.730.000 đồng. Phần xây dựng mới của ông L gồm 3 trụ cột cổng: 645.000 đồng; sân lát gạch men: 4.536.000 đồng; một giếng khoan: 1.875.000 đồng; bức tường xây ngoài sân: 3.750.000 đồng; sân xi măng bên hông nhà: 3.456.000 đồng; Nên buộc ông L, bà O và bà Nhờ có trách nhiệm liên đới trả cho hộ gia đình ông T số tiền 368.730.000 đồng. Giao cho bà Nhờ được quyền sở hữu Nhà ở cấp 4 loại II tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, ốp lát gạch men có trần diện tích 144,6m²: 3 trụ cột cổng; sân lát gạch men; một giếng khoan; bức tường xây ngoài sân; sân xi măng bên hông nhà; hàng rào lưới B40 gắn trên thửa đất 1536 hiện do bà Nhờ đang quản lý sử dụng là đúng quy định của pháp luật; Đối với phần tài sản gắn trên thửa đất số 16 do ông Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm nhà và các công trình phụ, vật kiến trúc khác do ông T xây dựng được định giá gồm: Phần Nhà ở cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m²: 145.000.000 đồng; sân lát gạch tàu: 967.000 đồng; nhà tắm: 560.000 đồng; chuồng heo: 2.520.000 đồng; một giếng khoan: 1.875.000 đồng. Tổng cộng: 149.047.000 đồng. Nên Buộc ông L, bà O và ông Th có trách nhiệm liên đới trả cho hộ gia đình ông T số tiền 149.047.000 đồng bà buộc hộ gia đình ông T có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn Th được quyền sử dụng thửa đất số 16 và giao cho ông Th được quyền sở hữu các tài sản gắn trên đất gồm căn nhà cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m²; sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan gắn trên thửa đất là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông L, bà O, bà Nhờ và ông Th, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu vô hiệu các hợp đồng: hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tùng L3 với bà Nguyễn Thị L1 chứng thực ngày 30/7/2010; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Huy L chứng thực ngày 14/3/2011; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với ông Nguyễn Văn Th chứng thực ngày 22/5/2014; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà

Nguyễn Lạc O với bà Nguyễn Thị N chứng thực ngày 11/3/2014; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Th; Buộc ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O và Nguyễn Thị N cùng có trách nhiệm liên đới trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T phần giá trị căn nhà gắn trên thửa đất số 1536 tờ bản đồ số 90 tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương bằng tổng số tiền là 368.730.000 đồng. Giao cho bà Nguyễn Thị N được quyền sở hữu căn nhà ở cấp 4 loại II tường xây gạch, mái lợp tonle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, ốp lát gạch men có trần diện tích 144,6m² và các tài sản vật kiến trúc khác gồm 3 trụ cột công; sân lát gạch men; một giếng khoan; bức tường xây ngoài sân; sân xi măng bên hông nhà; hàng rào lưới B40 gắn trên thửa đất 1536; Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tùng L3, bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm di dời để giao trả cho ông Nguyễn Văn Th diện tích 295,2m² theo đo đạc thực tế có diện tích 278,2m² và các tài sản gồm căn nhà cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tonle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m² và các công trình vật kiến trúc khác gồm sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan gắn trên thửa đất 16, tờ bản đồ số 90 tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Buộc ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O và ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm liên đới trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T giá trị căn nhà và các công trình phụ, vật kiến trúc khác trên thửa đất 16 gồm: Phần Nhà ở cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tonle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m²; sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan bằng tổng số tiền là 149.047.000 đồng. Giao cho ông Th được quyền sử dụng diện tích 295,2m² theo đo đạc thực tế có diện tích 278,2m² đất thuộc thửa 16 tờ bản đồ số 90 và được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tonle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m² và các công trình phụ, vật kiến trúc khác gồm sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan gắn trên đất.

[5] Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được xác định lại:

- Ông T phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Nhưng xét ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn án phí cho ông T theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

- Ông L và bà O, ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản phải trả cho gia đình ông T theo luật định.

- Bà Nhờ là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

[6] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông L, bà O, bà Nhờ, ông Th được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định. Hoàn trả cho ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn Th mỗi người 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định trên.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc buộc hộ gia đình ông T trả tiền cho ông Nguyễn Văn C; về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Huy L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn Th. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Áp dụng các Điều 144, 144, 298, 689, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 35, 39, 41 của Luật Công chứng năm 2006; các Điều 12, 27, 29 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 và lệ phí Tòa án.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu vô hiệu các hợp đồng:

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tùng L3 với bà Nguyễn Thị L1 được chứng thực ngày 30/7/2010;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Huy L được chứng thực ngày 14/3/2011;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với ông Nguyễn Văn Th chứng thực ngày 22/5/2014;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với bà Nguyễn Thị N chứng thực ngày 11/3/2014.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193/AT cấp ngày 22/6/2012 cho ông Nguyễn Huy L;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03437 cấp ngày 02/4/2014 cho bà Nguyễn Thị N;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03662 cấp ngày 17/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Th.

2.3. Buộc Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O và bà Nguyễn Thị N cùng có trách nhiệm liên đới trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T phần giá trị căn nhà gắn trên thửa đất số 1536 tờ bản đồ số 90 tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương bằng tổng số tiền là 368.730.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm ba mươi ngàn đồng*).

- Giao cho bà Nguyễn Thị N được quyền sở hữu căn nhà ở cấp 4 loại II tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, ốp lát gạch men có trần diện tích 144,6m²; 3 trụ cột công; sân lát gạch men; một giếng khoan; bức tường xây ngoài sân; sân xi măng bên hông nhà; hàng rào lưới B40 gắn trên thửa đất số 1536 tờ bản đồ số 90 tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương hiện do bà Nhờ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang quản lý sử dụng đất (Kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 193-2018).

2.4. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Tùng L3, bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm di dời để giao trả cho ông Nguyễn Văn Th diện tích 295,2m² theo đo đạc thực tế có diện tích 278,2m² và các tài sản gồm căn nhà cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m²; sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan gắn trên thửa đất 16, tờ bản đồ số 90 tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương hiện do ông Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 193-2018).

- Buộc Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O và ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm liên đới trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T giá trị căn nhà và các công trình phụ, vật kiến trúc khác trên thửa đất 16 gồm phần Nhà ở cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m²; sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan bằng tổng số tiền là 149.047.000 đồng. (*Một trăm bốn mươi chín triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn đồng*).

- Giao cho ông Nguyễn Văn Th được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tônle, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m² và các công trình vật kiến trúc khác gồm sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan gắn trên thửa đất 16 tờ bản đồ số 90 tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T. Hoàn trả cho ông T số tiền nộp tạm ứng án phí gồm: Số tiền 400.000 đồng (*Bốn trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 00824 ngày 06/02/2015, số tiền 4.375.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 08488 ngày 26/5/2015 và số tiền

600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0019388 ngày 07/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N. Hoàn trả cho bà Nhờ số tiền nộp tạm ứng án phí 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0016937 ngày 12/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc Nguyễn Huy L và bà Nguyễn Lạc O phải nộp 17.259.000 đồng (*Mười bảy triệu hai trăm năm mươi chín ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Nguyễn Văn Th phải nộp 2.484.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo các biên lai thu số 0016936 ngày 12/01/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã T nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn Th còn phải nộp 2.284.000 đồng (*Hai triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn đồng*) án phí.

- Ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn Th không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn Th mỗi người 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 0044782, 0044783, 0044784, 0044785 ngày 12/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn T trả tiền cho ông Nguyễn Văn C; về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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