

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **125/2021/DS-PT**

Ngày: 17-12-2021

*V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 17 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2021/TLPT ngày 17/3/2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Mai Tường T, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Tân Trà, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố Phú Lộc, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T:

Luật sư Phạm Quang B, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Số 820 đường Nguyễn Trãi, phường 14, Quận 5, thành phố Hồ

Chí Minh

***Bị đơn:** Ông Mai Quang H, sinh năm 1963

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật của Ông Mai Quang H là Bà Phạm Thị H. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H: Ông Trịnh Đắc H, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Hẻm 282/111/31, đường ĐT 741, ấp 2, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

*** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/Bà Châu Thị N, sinh năm 1970; Trú tại: Tổ 1, khu phố Tân Trà, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Bà N ủy quyền cho Ông Nguyễn Đức V tham gia tố tụng theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2020 (có mặt)

2/ Ông Nguyễn Thiện H, sinh năm 1982; Trú tại: Tổ 6, khu phố Tân Trà 1, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Địa chỉ hiện nay: khu phố Ninh Thịnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (có mặt)

3/ Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1982; Trú tại: Tổ 6, khu phố Tân Trà 1, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ hiện nay: khu phố Ninh Thịnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Bà N ủy quyền cho Ông Nguyễn Thiện H tham gia tố tụng

4/ Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

5/ Ngân hàng T; Địa chỉ: số 21, Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ- Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đăng H, sinh năm 1990 tham gia tố tụng (vắng mặt).

6/ Ủy ban nhân dân thành phố Đ; Địa chỉ: đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Trường S- Chủ tịch ủy quyền cho ông Phạm Ngọc H- Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố Đồng Xoài tham gia tố tụng (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Mai Tường T trình bày: Do cần tiền chữa bệnh cho bố, nên ngày 06/9/2012, Ông Mai Tường T cùng mẹ ruột là Bà Châu Thị N đến nhà của vợ chồng Bà Phạm Thị H, Ông Mai

Quang H hỏi vay tiền số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), do không quen biết nên bà H yêu cầu ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 256.5 m², thửa đất 801, tờ bản đồ 58, tọa lạc tại phường Tân Bình, TP.Đồng Xoài, để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản, để được vay tiền cùng ngày 06/9/2012 ông T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà H tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước, số công chứng:1718. Sau khi hợp đồng hai bên thỏa thuận giao cho bà H giữ hợp đồng đến khi nào ông T và Bà N trả hết tiền gốc và lãi thì sẽ ra văn phòng công chứng hủy hợp đồng, nhưng sau đó bà H đã căn cứ vào hợp đồng công chứng nêu trên để đi làm thủ tục sang tên cho bà H mà không báo cho ông T biết.

Sau khi được Nhà nước sang tên cho bà H, ngày 06/8/2013 bà H cùng chồng là Ông Mai Quang H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng số: 1341, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2013 thửa đất của ông T cho Ông Nguyễn Thiện H, ngày 11/9/2013 ông H được cấp GCNQSDĐ số: BH 592578.

Vì vậy, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đãi quyết nội dung sau:

1/Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 1718 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2012 giữa Ông Mai Tường T và Bà Phạm Thị H vô hiệu;

2/Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng số: 1341, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2013 giữa vợ chồng bà Phạm Thị H, Ông Mai Quang H với Ông Nguyễn Thiện H vô hiệu.

3/Buộc ông Nguyễn Thiện H và vợ bà Lê Thị Thanh N là người đang quản lý, sử dụng căn nhà, đất phải trả lại cho Ông Mai Tường T diện tích 256.5 m², thửa đất 801, tờ bản đồ 58 và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, nhà, đất tọa lạc tại phường Tân Bình, TP. Đồng Xoài.

4/Ông Mai Tường T sẽ tự nguyện hoàn trả lại phần nợ gốc là 200.000.000đ và lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền gốc và thời gian chậm trả là 100 tháng x 0,75% x 200.000.000đ = 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số: BH 592578 cấp cho ông Nguyễn Thiện H ngày: 11/9/2013;

Kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho Ông Mai Tường T đối với thửa đất số 801 tờ bản đồ số 58 diện tích 256,2m² tại phường Tân Bình, Tp Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn Ông Mai Quang H và Bà Phạm Thị H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/9/2012 số công chứng 1718, giữa ông T với bà H tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước là hợp đồng có điều kiện cho việc ông T vay của bà H số tiền 200.000.000đồng theo hợp đồng vay tiền ngày

06/9/2012. Đến ngày 16/12/2012, bà H đã giao đủ cho ông T số tiền 270.000.000 đồng là tiền ông T chuyển nhượng đất cho bà H; bà H còn cho ông T thời gian 01 tháng theo bản cam kết ngày 16/12/2012 để chuộc lại nhà đất. Đến ngày 16/01/2013 ông T không chuộc lại nhà đất, do vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/9/2012 số công chứng số 1718, giữa ông T với bà H tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước có hiệu lực. Theo đó, bà H – ông H đã làm thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 801, tờ bản đồ 58, tọa lạc tại phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H bà H mới chuyển nhượng lại cho Ông Nguyễn Thiện H và ông H cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên.

Theo quy định tại các Điều 120 và Điều 133 của Bộ luật tố tụng dân sự thì việc ông H, bà H chuyển nhượng lại cho ông H là ngay tình, hơn nữa ông H, bà H và cả ông H đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở và hơn nữa hợp đồng trên cũng đã hết thời hiệu, do vậy, không đồng ý với yêu cầu của ông T.

Còn việc ông T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, việc Tòa án nhân dân thành phố Đ tiến hành giải quyết vụ án là vi phạm pháp luật nên ông H, bà H không chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của người quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Châu Thị N trình bày: Thống nhất như lời trình bày và các yêu cầu của Ông Mai Tường T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thiện H trình bày:

Giữa ông H và Ông Mai Quang H không có quan hệ gì với nhau. Vào tháng 8/2013, do có nhu cầu mua đất và biết ông H, bà H có bán đất nên ông H liên hệ để mua. Theo đó, ngày 06/8/2013 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước ông H có nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà H, ông H thửa đất 801 tờ bản đồ số 58 có diện tích 256,2m² tại phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước với giá thỏa thuận là 315.000.000 đồng, ông H đã giao đủ 315.000.000 đồng cho ông H và bà H, do vậy, việc chuyển nhượng đã được công chứng bằng hợp đồng công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, số công chứng 1341, ngày 06/8/2013. Sau đó, ông H làm thủ tục sang tên và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 592578 ngày 11/9/2013 cho Ông Nguyễn Thiện H. (Việc ông H nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông H, bà H vợ ông là bà Lê Thị Thanh N

biết nhưng giữa ông và vợ ông đã thống nhất để cho mình ông H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do lúc này vợ ông mới sinh con nhỏ nên không tiện đi lại. Việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông H và ông H, bà H là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình do ông H đã giao đủ tiền cho người bán cũng như được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, tôi không đồng ý với yêu cầu của Ông Mai Tường T và Bà Châu Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà H, ông H cũng như yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông vì ông không biết ông T, Bà N cũng không mua bán, chuyển nhượng đất với ông T, bà N. Hơn nữa, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 592578 ngày 11/9/2013 đã được ông H và vợ ông thế chấp cho Ngân hàng T để vay số tiền là 300.000.000 đồng, hiện vẫn còn nợ gốc và lãi khoảng hơn 100.000.000 đồng. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án xem xét bác đơn khởi kiện của ông T, giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và bà H, ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh N trình bày:

Ông Nguyễn Thiện H (chồng bà N) nhận chuyển nhượng QSDĐ của Bà Phạm Thị H là hợp pháp, ngay tình và nay bà yêu cầu Tòa án xem xét giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng giữa chồng bà là Ông Nguyễn Thiện H và Bà Phạm Thị H. Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết, tuy nhiên đã có bản án phúc thẩm và trả lại Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại. Nay Bà N ủy quyền cho chồng bà là Ông Nguyễn Thiện H tham gia giải quyết vụ án. Bà N và ông H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ bác đơn khởi kiện của Ông Mai Tường T và giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và bà H, ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T trình bày: Vào ngày 24/8/2016 Ngân hàng T, có ký kết hợp đồng tín dụng số 21685.16.660.2881170.TD với Ông Nguyễn Thiện H - bà Lê Thị Thanh N với nội dung cơ bản: Ngân hàng đồng ý cho ông H, Bà N vay với số tiền 250 triệu đồng (dư nợ tại ngày 19/11/2018 còn khoảng 160 triệu đồng), lãi suất hiện tại là 11,7%/năm, thời hạn vay 72 tháng (từ ngày 25/8/2016 đến 25/8/2022). Đồng thời, ngày 24/8/2017 ngân hàng T và ông H, Bà N ký kết hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số 852.17.660.2964433.TD với nội dung cơ bản: Ngân hàng đồng ý cho ông H, Bà N vay bằng hình thức khấu chi số tiền 50 triệu đồng, lãi suất hiện tại là 13,2%/năm, thời hạn cấp khấu chi từ ngày 24/8/2017 đến ngày 25/7/2018, hiện hạn mức đã đóng. Để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông H, Bà N có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 21686.16.660.2881170.BĐ ngày 24/8/2016, theo đó ông H, Bà N đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 256,5m², tọa lạc tại thửa đất 801 tờ bản đồ số 58, địa chỉ: tại phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay

là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH592578, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 04894/QSDĐ ngày 11/9/2013. Nay Ngân hàng được biết Ông Mai Tường T đang khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H, giữa bà H và ông H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04894/QSDĐ mà ông H đang đứng tên thế chấp tại Ngân hàng T nên Ngân hàng có ý kiến như sau: Ngân hàng không thể tìm hiểu được thông tin phát sinh giữa các chủ trước đây của tài sản bảo đảm có mâu thuẫn như đơn trình bày trước thời điểm thế chấp. Tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận số 04894/QSDĐ ngày 11/9/2013 của ông H và Bà N tại thời điểm thế chấp cho Ngân hàng không bị bất kỳ yêu cầu ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền nào nên tài sản này được phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng theo đúng quy định pháp luật, đồng thời Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã chứng nhận việc đăng ký tài sản bảo đảm theo hồ sơ số 612 ngày 24/8/2016. Việc công chứng và đăng ký tài sản bảo đảm này hoàn toàn ngay tình và đúng pháp luật. Căn cứ Điều 124 khoản 1: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Căn cứ Điều 133 khoản 2: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu: Trên cơ sở đó, Ngân hàng kính đề nghị Toà án tuyên giữ nguyên hiệu lực pháp luật của hợp đồng thế chấp tài sản số 21686.16.660.2881170.BĐ ngày 24/8/2016 nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Đ trình bày:
Năm 2012, Ông Mai Tường T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 801, tờ bản đồ số 58, có diện tích 256,5m², tọa lạc tại phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước ông T đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH4325/QSDĐ/960/QĐUB ngày 11/4/2012 cho Bà Phạm Thị H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 06/9/2012. Sau khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính, ngày 31/5/2013 Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã Đ (nay là Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Đ) có tờ trình số 1433/TTr- TN-MT tham mưu cho Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04862/QSDĐ ngày 10/6/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông

T, bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho Ông Nguyễn Thiện H, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 06/8/2013. Sau khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính, ngày 30/8/2013 Phòng tài nguyên và môi trường thị xã Đ (nay là Phòng tài nguyên môi trường thành phố Đ) có tờ trình số 2491/TTr- TN-MT tham mưu cho Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04984/QSDĐ ngày 11/9/2013. Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 146, 148 Nghị định số 181/2004/NĐ- CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ sao lưu và đối chiếu với quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718, ngày 06/9/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1341, ngày 08/6/2013 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì những lẽ sau:

1. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng thẩm quyền theo Điều 37 của Luật công chứng 2006.
2. Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng tại Điều 106 của Luật đất đai 2003
3. Việc công chứng hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại điều 36 của Luật công chứng 2006
4. Các bên tham gia giao kết bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.
5. Các bên tham gia ký kết hợp đồng cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật và không yêu cầu Phòng công chứng xác minh, giám định.

Vì đã có văn bản trình bày ý kiến và với tư cách chỉ là người có quyền lợi liên quan trong vụ án nên Phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 19/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

- 1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Mai Tường T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước công chứng số: 1718 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2012 giữa Ông Mai Tường T và Bà Phạm Thị H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước công chứng số: 1341, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2013 giữa bà Phạm Thị H, Ông Mai Quang H với Ông Nguyễn Thiện H vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21686.16.660.2881170.BĐ ngày 24/8/2018 giữa Ông Nguyễn Thiện H cùng vợ là bà Lê Thị Thanh N và Ngân hàng T – chi nhánh Bình Phước vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thiện H và bà Lê Thị Thanh N có trách nhiệm trả lại cho Ông Mai Tường T thửa đất có diện tích 256.5 m² đất, số 801, tờ bản đồ 58 cùng tài sản trên đất, tọa lạc tại phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Buộc Ông Mai Tường T có trách nhiệm trả cho Bà Phạm Thị H, Ông Mai Quang H số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/01/2021 là 423.865.000đồng (*Bốn trăm hai mươi ba triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn đồng*).

- Buộc Ông Mai Quang H, Bà Phạm Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thiện H và bà Lê Thị Thanh N tổng số tiền là 1.216.919.000đồng (*Một tỷ hai trăm mười sáu triệu chín trăm mười chín ngàn đồng*).

- Buộc Ông Mai Tường T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thiện H và bà Lê Thị Thanh N là 981.919.000đồng (*Chín trăm tám mươi một triệu chín trăm mười chín ngàn đồng*).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 392578 đã cấp cho Ông Nguyễn Thiện H ngày 11/8/2013.

- Ông Mai Tường T được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 801 tờ bản đồ số 58 diện tích 256,2m² và quyền sở hữu nhà ở tại phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

2/ Tách nghĩa vụ trả nợ của ông H, Bà N đối với Ngân hàng T – chi nhánh Bình Phước ra giải quyết trong một vụ án khác khi có yêu cầu.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T về việc buộc ông H, Bà N phải trả cho ông T số tiền thiệt hại do ông T phải thuê nhà trọ để ở là 150.000.000đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 01/02/2021 bị đơn Ông Mai Quang H, Bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/02/2021 nguyên đơn Ông Mai Tường T kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên buộc ông T phải chịu ½ thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Phạm Thị H, Ông Mai Quang H với Ông Nguyễn Thiện H và số tiền 80.000.000đ mà ông H đã sửa chữa nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo từ kháng cáo sửa án sơ thẩm sang kháng cáo hủy án sơ thẩm để xét xử lại. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định lỗi của ông H, bà H 8 phần, ông H 2 phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện vụ án. Xét lời khai của nguyên đơn và các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718 ngày 06/9/2012, ngày 13/12/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã ban hành Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính ngày 13/12/2012 (bút lục 159). Đến ngày 22/01/2013 ông T đã khởi kiện bà H và được TAND thành phố Đ thụ lý vụ án và đến ngày 10/7/2013 TAND thành phố Đ ra quyết định

đình chỉ giải quyết vụ án, đến ngày 08/10/2015 ông T tiếp tục khởi kiện lại, mặc dù thời điểm ông T khởi kiện lại là quá 02 năm (thời điểm đình chỉ ngày 10/7/2013 đến thời điểm khởi kiện lại ngày 8/10/2015). Tuy nhiên sau khi đình chỉ vụ án TAND thành phố Đ không tiến hành tổng đạt niêm yết quyết định đình chỉ cho ông T theo quy định pháp luật nên ngày 08/10/2015 ông T mới biết vụ án do mình khởi kiện trước đó đã bị đình chỉ nên đã làm đơn khởi kiện lại. Vì vậy theo quy định của pháp luật thì đơn khởi kiện của ông T vẫn còn trong thời hiệu.

Về thẩm quyền giải quyết do nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án phải thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, việc Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng và không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 392578 được UBND thành phố Đ cấp cho Ông Nguyễn Thiện H ngày 11/8/2013 là thông qua việc ông H nhận chuyển nhượng lại từ ông H, bà H; ông H bà H lại nhận chuyển nhượng lại từ ông T. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì vậy, kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ông Mai Tường T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tòa cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Mai Tường T và Bà Phạm Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718 ngày 06/9/2012 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản ngày 06/9/2012. Vì vậy Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Mai Tường T và Bà Phạm Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718 ngày 06/9/2012 bị vô hiệu còn hợp đồng vay tài sản ngày 06/9/2012 có hiệu lực pháp luật để buộc Ông Mai Tường T có trách nhiệm trả cho Bà Phạm Thị H, Ông Mai Quang H số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/01/2021 số tiền 423.865.000 đồng là đúng theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 và đúng với bản chất của sự việc.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H bà H và ông H được lập ngày 06/8/2013:

Ngày 10/6/2013 bà H đã làm thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 693277 cho Bà Phạm Thị H. Ngày 22/01/2013 ông T đã khởi kiện ra Tòa án và được Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý vụ án và đến ngày 10/7/2013 Tòa án nhân dân thị

xã Đ ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án (Bút lục 162). Tuy nhiên trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án thì bà H vẫn được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trong thời gian Tòa án đang thụ lý và giải quyết vụ án, tức đất đang có tranh chấp.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 06/8/2013 bà Hà, ông H tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho Ông Nguyễn Thiện H với giá 315.000.000 đồng (bút lục 133 – 142). Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H, ông H và ông H được công chứng số: 1341, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2013 lại ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), tại phiên tòa ông H và bà H, ông H đều xác nhận giá chuyển nhượng nhà và đất là 315.000.000 đồng, ông H đã đưa tiền và ông H bà H đã nhận đủ số tiền 315.000.000đồng, nhưng các bên chỉ ghi vào hợp đồng chuyển nhượng với giá là 50.000.000 đồng để nhằm mục đích trốn thuế, đã vi phạm điều cấm tại khoản 1 Điều 108 của Luật quản lý thuế. Mặt khác sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên không tiến hành giao nhận tài sản là đất và nhà. Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông H và ông H cũng không thể hiện đúng thực trạng của tài sản chuyển nhượng vì trên đất còn có nhà và thực tế cũng không có việc bàn giao tài sản từ ông H, bà H cho ông H. Mà sau khi nhận chuyển nhượng, theo lời trình bày của ông H do căn nhà trên đất bỏ hoang nên ông đến dọn dẹp, tu sửa xây dựng lại và chuyển vào ở.

Ngày 24/7/2013, Viện giám định pháp y tâm thần Trung ương phân viện phía Nam kết luận đương sự Mai Quang H bị biến đổi nhân cách kéo dài sau trải nghiệm sự kiện bi thảm; đương sự có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi nhưng bị hạn chế do bệnh nhưng ngày 06/8/2013 ông H bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại Điều 122 BLDS năm 2005.

Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H, ông H và ông H được công chứng số: 1341, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2013 bị vô hiệu. Như vậy trong hợp đồng này ông H cũng có một phần lỗi như không tìm hiểu nguồn gốc tài sản nhận chuyển nhượng và việc giao nhận tài sản cũng như các điều kiện khi ký kết hợp đồng nhưng Tòa cấp sơ thẩm đã xác định ông H là người thứ ba ngay tình là chưa chính xác bởi như phân tích nêu trên và nguyên nhân chính dẫn đến vô hiệu hợp đồng này là do phía ông H bà H nhưng ông H cũng có một phần lỗi.

[3.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tòa cấp sơ thẩm xác định do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà H, ông H bị vô hiệu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông T và bà H, mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H là do hai bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận, cả hai đều biết rõ việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu cho hợp đồng vay tài sản là vi phạm pháp luật, khi chuyển nhượng cả hai bên không làm thủ tục bàn giao đất và nhà, vì vậy, cả ông T và bà H, ông H có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông H và ông H bị vô hiệu nên có trách nhiệm như nhau – tức ông T 50%, ông H và bà H 50% - trong việc bồi thường thiệt hại cho ông H, Bà N là không đúng bởi lẽ:

Đây là trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong hợp đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H với ông H, ông T không tham gia và giao dịch này cũng không đồng ý và không biết sự việc ông H, bà H chuyển nhượng tài sản của mình cho ông H. Vì vậy khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông H và ông H bị vô hiệu thì chỉ xem xét mức độ lỗi và trách nhiệm bồi thường nếu có đối với các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng mà cụ thể ở đây là bà H, ông H và ông H.

Còn đối với Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông T với bà H, ông H được xác định là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản ngày 06/9/2012 nên hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ đầu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ, vì vậy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên bản chất của hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên không có việc giao nhận tài sản chuyển nhượng như nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Mai Tường T và Bà Phạm Thị H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1718 ngày 06/9/2012 nên không có thiệt hại xảy ra. Vì vậy, ông T không có nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H.

Đối với số tiền 80.000.000 đồng là chi phí do ông H cải tạo, tu sửa căn nhà nêu trên, nay Tòa tuyên ông H có trách nhiệm giao lại diện tích đất và nhà trên cho ông T thì ông T phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền mà ông H đã bỏ ra để cải tạo sửa chữa căn nhà là đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, HĐXX chỉ có căn cứ xem xét lỗi của bà H, ông H và ông H gây thiệt hại tài sản cho ông H. Xét, lỗi của bà H ông H: Ngay từ khi lập hợp đồng vay tài sản các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà H và ông T đây là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay nên bị vô hiệu. Quá trình ông T khởi kiện tại Tòa án, bà H đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù biết tài sản đang tranh chấp nhưng bà H ông H vẫn tiến hành chuyển nhượng cho ông H nên lỗi của ông H bà H là 80%. Còn ông H là người mua đất nhưng không tìm hiểu rõ nguồn gốc đất, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không ghi đúng

và đủ các tài sản trên đất và giá trị thực khi nhận chuyển nhượng và cũng không tìm hiểu rõ chủ thể tham gia ký kết hợp đồng nên ông H phải chịu lỗi 20%. Cụ thể:

Tài sản tranh chấp được định giá là 2.198.839.000 đồng được trừ đi số tiền chuyển nhượng thực tế theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H đã giao đủ cho bà H, ông H là 315.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông H, Bà N đã tiến hành sửa chữa nhà và làm thêm các tài sản khác trên đất, cụ thể là khu vệ vịnh, đào giếng, lắp đường dây điện – tại phiên tòa đã được nguyên đơn xác nhận là đúng - với chi phí 80.000.000 đồng (BL 44), do vậy cần buộc ông T có trách nhiệm hoàn trả cho ông H, Bà N số tiền 80.000.000 đồng.

Cách tính: 2.198.839.000 đồng - 315.000.000 đồng - 80.000.000 đồng còn lại là 1.803.839.000 đồng; ông H, bà H 80% = 1.443.071.200 đồng; ông H phải chịu 20% = 360.767.800 đồng

Tổng số tiền ông H, bà H phải trả cho ông H và Bà N là 1.443.071.200 đồng + 315.000.000 đồng = 1.758.071.200 đồng.

Tổng số tiền ông T phải trả cho ông H và Bà N là 80.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên: Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ông Mai Tường T; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Bà Phạm Thị H, Ông Mai Quang H.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc xác định lỗi trong giao dịch dân sự là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà H phải chịu theo quy định pháp luật.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Mai Tường T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Mai Quang H, Bà Phạm Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 19/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng:

Khoản 9 điều 26; điều 35, 39; Điều 147; Điều 227, 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 121, 122, 125, 127, 128, 130, 135, 137, 138; Điều 305, 474 và 476 của Bộ luật dân sự năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2011;

Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, 179, 188 Luật Đất đai 2013;

Điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/04/2004 của HĐTP TANDTC về xác định thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;

Điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC về xác định thiệt hại của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu;

Pháp lệnh lệ phí, án phí Tòa án số 10/2009 ngày 27/2/2009 của UBTV Quốc Hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Mai Tường T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước công chứng số: 1718 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2012 giữa Ông Mai Tường T và Bà Phạm Thị H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước công chứng số: 1341, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2013 giữa bà Phạm Thị H, Ông Mai Quang H với Ông Nguyễn Thiện H vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21686.16.660.2881170.BĐ ngày 24/8/2018 giữa Ông Nguyễn Thiện H cùng vợ là bà Lê Thị Thanh N và Ngân hàng T – chi nhánh Bình Phước vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thiện H và bà Lê Thị Thanh N có trách nhiệm trả lại cho Ông Mai Tường T thửa đất có diện tích 256.5 m² đất, số 801, tờ bản đồ 58 cùng tài sản trên đất, tọa lạc tại phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

-Buộc Ông Mai Tường T có trách nhiệm trả cho Bà Phạm Thị H, Ông Mai Quang H số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/01/2021 là 423.865.000đồng (*Bốn trăm hai mươi ba triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày 20/01/2021 ông T vẫn phải trả tiền lãi cho bà H theo quy định tại khoản 5 Điều 474 và khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Buộc Ông Mai Quang H, Bà Phạm Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thiện H và bà Lê Thị Thanh N tổng số tiền là 1.758.071.200đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi tám triệu không trăm bảy mươi một nghìn hai trăm đồng).

- Buộc Ông Mai Tường T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thiện H và bà Lê Thị Thanh N là 80.000.000đ (Tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền tương ứng với số tiền chậm trả và khoảng thời gian phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự 2005 cho đến khi thi hành xong.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 392578 đã cấp cho Ông Nguyễn Thiện H ngày 11/8/2013.

- Ông Mai Tường T được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 801 tờ bản đồ số 58 diện tích 256,2m² và quyền sở hữu nhà ở tại phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

2. Tách nghĩa vụ trả nợ của ông H, Bà N đối với Ngân hàng T – chi nhánh Bình Phước ra giải quyết trong một vụ án khác khi có yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T về việc buộc ông H, Bà N phải trả cho ông T số tiền thiệt hại do ông T phải thuê nhà trọ để ở là 150.000.000đồng.

4. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông T phải chịu là 24.154.560 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000729 quyền số 000015 ngày 18/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; ông T còn phải chịu thêm 23.954.560đ (Hai mươi ba triệu chín trăm năm mươi tư nghìn năm trăm sáu mươi đồng).

Ông H, bà H phải chịu 64.742.130đ (Sáu mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn một trăm ba mươi đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Quang H, Bà Phạm Thị H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026060 ngày 23/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông Mai Tường T không phải chịu. Trả lại cho ông T 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026069 ngày 26/02/2021 tại Chi cục thi hành án thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

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, người phải thi hành án 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.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND TP.Đồng Xoài;
- Chi cục THADS TP.Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Quang Ninh