

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 33/2020/DS-PT

Ngày: 07-07-2020

V/v: “*Đòi tài sản, hủy hợp
đồng ủy quyền, hủy các hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hủy quyết định
hành chính cá biệt*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Đình Thanh**

Các thẩm phán: Bà **Lê Thị Hiền**

Bà **Võ Thị Trầm**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Anh Tuấn** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà **Trần Thị Kim Liên** - Kiểm sát viên.

Các ngày 03, 06 và 07 tháng 07 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 03 năm 2020, về việc: “*Đòi tài sản, hủy hợp đồng ủy quyền, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2020/QĐ-PT ngày 27/04/2020; quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 26/2020/QĐ-PT ngày 21/05/2020; quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 36/2020/QĐ-PT ngày 11/06/2020, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 11B/1 đường N, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H - sinh năm 1953

Trú tại: Số 44/23 đường N, phường X, thành phố N, Khánh Hòa. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn P – Công ty Luật TNHH Khánh Hòa- Chi nhánh H; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thị xã H, Khánh Hòa. (Có mặt)

* Bị đơn: Bà Tôn Nữ Thùy M sinh năm 1963

Ông Trần Văn Bi - sinh năm 1966

Cùng trú tại: Tổ dân phố 3, phường N, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa.

Cùng chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố 6, phường N, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn B là ông Trần Đức Q - sinh 1975; Trú tại: Thôn B, xã P, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Trần Thị Mỹ T – sinh năm 1986

2/ Trần Thị Thanh T – sinh năm 1988

3/ Trần Thị Thúy V – sinh 1995

4/ Trần Hồng Đ – sinh 1998

5/ Hà Văn M – sinh năm 1983

Cùng trú tại: Tổ dân phố 3, phường N, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa.

Cùng chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố 6, phường N, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa.

(Đều vắng mặt)

6/ Văn Phòng Công chứng Hồ Quốc T

Trụ sở: Số 7 đường N, phường N, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hồ Quốc T - Trưởng phòng. (Vắng mặt)

* Người làm chứng: Nguyễn Quang V – sinh 1991

Trú tại: Tổ dân phố 15, phường N, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa (Vắng mặt)

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Nguyễn Thị Kim C với ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 đối với 02 thửa đất số 429, tờ bản đồ số 11, diện tích 880 m² đất trồng cây lâu năm đã được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-00565, sổ vào sổ CK 886898 ngày 08/01/2018 cho bà Tôn Nữ Thùy M và thửa đất số 430, tờ bản đồ số 11, diện tích 200 m² loại đất ở đô thị đã được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-00566, sổ vào sổ CK 886899 ngày 08/01/2018 cho bà Tôn Nữ Thùy M, cả hai thửa đất trên đều tọa lạc tại: tổ dân phố 6, Bh Tây, Ninh Hải, thị xã H. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Quốc T ngày 21/6/2018 (Hợp đồng số

công chứng 10676, 10677 cùng quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD). Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M sau khi nhận tiền chuyển nhượng sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK 886898 và CK 886899 cho bà Nguyễn Thị Kim C để bà Chi thực hiện thủ tục kê khai đăng ký chỉnh lý quyền sử dụng đất nói trên. Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Kim C đã giao đủ số tiền cho ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M. Sau đó, bà Nguyễn Thị Kim C đã được Ủy ban nhân dân thị xã H thực hiện chỉnh lý trang 4 về việc đổi tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất nhận chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, hiện nay ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M vẫn quản lý và ở trên 02 lô đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C không chịu di dời đi nơi khác, mặc dù bà Nguyễn Thị Kim C đã yêu cầu ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng, làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim C đối với 02 lô đất mà bà Nguyễn Thị Kim C đã nhận chuyển nhượng.

Về số tiền thực hiện chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên là 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng chẵn*), trong đó: 60.000.000đ cho mỗi thửa/đối với một hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Quốc T. Nhưng thực tế, số tiền bà Nguyễn Thị Kim C đã giao cho bà Tôn Nữ Thùy M là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Điều này được thể hiện trong giấy viết tay ngày 20/6/2018. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M phải giao lại nhà và đất thuộc 02 thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng nói trên cho bà Nguyễn Thị Kim C mà không có yêu cầu nào khác.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn B và ý kiến của bà Tôn Nữ Thùy M về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 10675 ngày 21/6/2018 và hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676 và 10677 được công chứng ngày 21/6/2018 trả lại tình trạng ban đầu của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898 và CK 886899 của hai thửa đất số 429 và 430 thuộc tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải thì phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C không đồng ý.

Ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C. Bởi vì các lý do sau:

Đầu năm 2018, do vợ chồng ông Trần Văn B cần vốn làm ăn nên vợ chồng ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M có vay số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) của Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín- Chi nhánh Ninh Hoà. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là nhà và đất của vợ chồng ông tọa lạc tại: tổ dân phố 6, Bh Tây, phường Ninh Hải, thị xã H là 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK886898 và CK886899. Đến tháng 6 năm 2018, do thấy việc mua bán đất có lời nên vợ chồng ông thống nhất vay thêm tiền để có vốn làm ăn. Do đó, khi vợ ông Trần Văn B là bà Tôn Nữ Thùy M bảo ông lên H ký giấy để vay thêm tiền thì ông Trần Văn B mới đi và ký giấy tại phòng công chứng Hồ Quốc T. Khi ông Trần Văn B đến Văn phòng công chứng, tại đây rất đông người, nhân viên tại Văn phòng công chứng đưa hồ sơ bảo ký vào, ông

Trần Văn B có cho biết là không đọc được chữ nhưng nhân viên Văn phòng công chứng không có giải thích gì, bảo ông Trần Văn B ký đi, rồi cầm tay ông ta chấm mực lặn vào giấy và bảo là xong rồi, ông Trần Văn B an tâm nghĩ rằng mình đã ký vào giấy để vay tiền.

Nay ông bị kiện, nghe đọc hồ sơ giấy tờ và được giải thích, ông Trần Văn B mới biết mình đã ký vào Hợp đồng uỷ quyền có nội dung giao toàn quyền cho vợ ông chuyển nhượng nhà và đất, nội dung này là hoàn toàn trái với ý chí ông Trần Văn B. Ông Trần Văn B cho rằng nếu biết đọc được chữ thì ông Trần Văn B đã bác bỏ và không ký vào Hợp đồng uỷ quyền này, bản thân ông cũng chưa biết mặt và không có giao dịch mua bán gì với bà Nguyễn Thị Kim C. Trong hồ sơ khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim C có xuất trình 01 giấy viết tay về việc: “*Cam kết nhận tiền*” giữa bà Chi và bà M, nội dung thoả thuận là bà M có bán cho bà Chi 02 thửa đất số: 429, 430 tờ bản đồ số 11 cùng với tài sản trên đất với giá tiền là 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*), lập giấy ngày 20/6/2018. Nhà và đất là tài sản có giá trị lớn, nhưng bà Chi không đến nhà ông B để gặp gỡ ông trao đổi thoả thuận gì về việc mua bán. Nếu bán nhà và đất thì gia đình của ông B sẽ ở đâu. Nên theo chứng cứ của bà Chi cung cấp việc giao dịch chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho thấy ông B không hề hay biết. Ông B cũng không có nhận số tiền 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*) như được ghi trong 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị Kim C đã nộp cho Tòa án. Ông Trần Văn B cho rằng, hành vi mà ông ký và điểm chỉ vào Hợp đồng uỷ quyền giữa bên A-Trần Văn B (*chồng*) và bên B-Tôn Nữ Thùy M (*vợ*) được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Hồ Quốc T chứng nhận số 10675, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2018 là hoàn toàn trái với ý chí của ông Trần Văn B. Hơn nữa, tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng uỷ quyền- công chứng số 10675, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2018, nêu mục đích sử dụng đất là cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064. Tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng số 10677, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2018 nêu mục đích sử dụng đất là cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064. Sau đó, có dấu sửa chữa của cơ quan công chứng mà ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M không hề biết để thể hiện ý chí của mình. Bằng Hợp đồng uỷ quyền nêu trên, vợ ông Trần Văn B (*Tôn Nữ Thùy M*) đã ký chuyển nhượng nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Kim C là ông Trần Văn B không đồng ý. Theo ông Trần Văn B việc giao dịch uỷ quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có sự không rõ ràng và mờ ám. Thời gian qua, giữa ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M giận nhau không nói chuyện. Nay để hiểu rõ sự việc ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M ngồi nói chuyện với nhau thì mới biết:

Qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Quang V là cán bộ tín dụng Ngân hàng Sacombank, ông V giới thiệu bà Nguyễn Thị Kim C cho bà M vay 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) trả vào cho Ngân hàng để được vay lại số tiền 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*) để lấy vốn làm ăn. Theo lời bà M thì ông V, bà C cho bà M vay 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) với lãi suất mỗi ngày là 7.500.000 đ (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*). Do vay đáo hạn trong thời gian ngắn ngày nên bà M đồng ý vay.

Ngày 20/06/2018, bà Nguyễn Thị Kim C viết sẵn tờ giấy có tiêu đề *Giấy Cam kết nhận tiền, nội dung là tôi có bán cho bà Nguyễn Thị Kim C 02 thửa đất số 429, 430 tờ bản đồ số 11, tại TDP 6 Bh Tây, Ninh Hải và cùng tài sản trên đất với tổng giá tiền là 1,5 tỷ...toàn bộ giấy tờ phát sinh liên quan bởi 02 tài sản nói trên bà Nguyễn Thị Kim C được quyền nhận trực tiếp và hợp thức hoá làm chủ tài sản nói trên...* và bà C kêu bà M ký giấy trên là để bảo đảm cho khoản tiền bà C đã cho bà M vay nên bà M đồng ý ký. Sau khi bà M ký giấy ngày 20/6/2018, thì bà M và bà C đến Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín làm thủ tục thanh lý Hợp đồng vay số LD1800700474, bà C trực tiếp trả vào ngân hàng số tiền 1.506.364.269đ (*Một tỷ năm trăm lẻ sáu triệu, ba trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm sáu mươi chín đồng*) cho ngân hàng, còn bà M chỉ ký giấy tờ. Sáng ngày 21/06/2018, theo sự hướng dẫn của ông V và bà C thì bà M mới nói với ông B việc đến Văn phòng công chứng ký giấy tờ vay, khi bà M ký sau thì thấy tiêu đề là hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đó, bà M có thắc mắc với ông V, bà C là vay đáo hạn có mấy ngày sao phải đến Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng. Ông V, bà C nói để bảo đảm thôi, sau khi vay được tiền rồi thì trả lại sổ chứ không sao đâu nên bà M đồng ý ký. Ba hôm sau, bà M liên lạc với ông V để hỏi thăm xem hợp đồng vay mới được Ngân hàng giải ngân chưa, ông V cho biết Lãnh đạo đi công tác chưa về. Sáng thứ 3 ngày 26/06/2018, bà M liên lạc lần nữa, ông V cho biết Lãnh đạo ngân hàng không cho bà M, ông B vay nữa vì tài sản không đủ đảm bảo cho khoản vay 02 tỷ đồng. Lúc này, con gái ông B là bà Trần Thị Thúy V có gọi điện thoại cho ông C để hỏi thì được trả lời là tài sản không được cho vay với số tiền 02 tỷ đồng. Trước sự việc trên thì bà M có gọi cho V nhưng V không nghe máy, bà M gọi cho bà C và yêu cầu trả sổ thì bà C nói khi nào ngân hàng kêu nộp sổ thì bà C mới đưa. Biết ngân hàng không cho vay nên bà M mới liên hệ với bà Nguyễn Thị L ở phường Phương Sài cho bà M vay 1,5 tỷ đồng để trả cho bà C. Bà L có hẹn vài hôm sau sẽ cho vay. Khi bà L có tiền cho bà M vay thì bà M có gọi cho bà C, lúc này bà C nói sổ đã qua tên bà C rồi thì thuộc quyền sở hữu của bà C. Qua thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã H bà M được biết là nhà và đất của vợ chồng bà tại TDP 6 –Bh Tây-Ninh Hải đã được đăng ký sang cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Khi đó, bà M mới biết bà Chi lừa bà nên bà M mới đến Công an thị xã H gặp anh công an tên L trình bày thì L hướng dẫn bà M đến gặp Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã H. Sau mấy ngày thì bà M mới gặp được ông My là Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thị xã H vào ngày cuối tháng 6.2018. Sau khi nghe bà M trình bày thì ông My hướng dẫn bà M về viết đơn, bà M về nhà có nhờ người viết đơn và đem đến Tòa án nộp thì mới biết bà Nguyễn Thị Kim C đã nộp đơn khởi kiện cùng với hai hợp đồng chuyển nhượng mà bà M muốn kiện nên bà M không nộp đơn nữa mà để Tòa án mời làm việc chung theo đơn của bà C. Khi xin trích sao, đọc lại 02 hợp đồng chuyển nhượng bà M thấy giá chuyển nhượng nhà đất ghi là 60.000.000đ/01 hợp đồng là không có thật, bà M cũng không nhận số tiền này. Các loại giấy tờ do bà Chi lập, yêu cầu bà M ký để bà C cầm giữ mục đích là để làm tin. Do đó, ông B có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án giải quyết:

Hủy “Hợp đồng ủy quyền” số: 10675, quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐG do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng nhận ngày 21/6/2018.

Hủy 02 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số: 10676; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD và số: 106767; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng nhận ngày 21/6/2018.

Hủy 02 Giấy chứng nhận QSDĐ số CK886898 và CK886899.

Nhưng khi Tòa án công khai chứng cứ, ông B đã thay đổi yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận QSDĐ số CK886898 và CK886899 thành khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với 02 giấy chứng nhận QSDĐ số CK886898 và CK886899 cho ông Trần Văn B.

Trong trường hợp khi hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền bị hủy không còn giá trị pháp lý thì phía ông B với trách nhiệm làm chồng sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 1.500.000.000đ nhưng thực tế số tiền bà C trả vào Ngân hàng là 1.506.364.269đ (*Một tỷ năm trăm lẻ sáu triệu, ba trăm sáu mươi tư ngàn, hai trăm sáu mươi chín đồng*) vào ngày 20/6/2018 và tiền lãi suất theo Ngân hàng 0,83%/tháng, tính từ ngày bà Chi trả tiền vào Ngân hàng và cũng là ngày theo giấy viết tay (20/6/2018) tính đến ngày xét xử là 17 tháng 6 ngày, thành tiền là: 215.465.323đ (*Hai trăm mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, ba trăm hai mươi ba đồng*).

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ T, bà Trần Thị Thúy V, bà Trần Thị Thanh T, ông Trần Hồng Đ, ông Hà Văn M trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C. Bởi vì, nhà và đất này là nơi canh tác và chỗ ở duy nhất của gia đình. Bà T, bà V, bà T, ông Đ, ông M chưa nghe ông B, bà M bàn bạc về việc bán nhà và đất này, chỉ có nghe thỏa thuận về việc thế chấp nhà và đất cho Ngân hàng để vay vốn làm ăn. Trong quá trình sinh sống tại đây bà T, bà V, bà T, ông Đ, ông M không thấy bà Nguyễn Thị Kim C hay ai khác đến để xem xét, bàn bạc về việc mua bán nhà và đất này. Bà T, bà V, bà T, ông Đ, ông M thống nhất với yêu cầu phản tố của ông B.

Văn phòng công chứng Hồ Quốc T do Ông Hồ Quốc T đại diện trình bày: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10675, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD và 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10676 và 10677, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 21/6/2018 đều do ông Hồ Quốc T chứng thực. Trong hợp đồng ủy quyền số công chứng 10675 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: tổ dân phố 6, Bình Tây, Ninh Hải, thị xã H đều ghi: “*Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm*”. Đây là sự nhầm lẫn về mục đích sử dụng đất nên sau đó Văn phòng công chứng đã đính chính lại 01 hợp đồng ủy quyền số 1075 và hợp đồng chuyển nhượng số 10677 về mục đích sử dụng đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, thị xã H là đất ở đô thị. Tại thời điểm công chứng liên tiếp 01 hợp đồng ủy quyền số 10675 và hai hợp đồng chuyển nhượng 10676, 10677 ông Hồ Quốc T không hỏi những người yêu cầu công chứng đối

với 03 hợp đồng 10675, 10676 và 10677 ngày 21/6/2018 vì đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự yêu cầu công chứng không trái quy định pháp luật về công chứng nên ông Hồ Quốc T không hỏi gì cả.

Tại bản án sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, 228, 229; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim C về yêu cầu ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M phải thực hiện theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676 và 10677 được công chứng cùng ngày 21/6/2018 và giao nhà đất thuộc hai thửa 429, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 880 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, vào sổ cấp GCN: CH 00565 cấp ngày 08/01/2018 và thửa đất số 430, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 200 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị vào sổ cấp GCN: CH 00566 cấp ngày 08/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Kim C.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố về các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676, 10677 quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng thực cùng ngày 21/6/2018 là vô hiệu.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố về Hủy Hợp đồng ủy quyền số 10675 quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần văn B với bà Tôn Nữ Thùy M được Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng thực ngày 21/06/2018.

4/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn B về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu của hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898, thửa đất số 429, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 880 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, vào sổ cấp GCN: CH 00565 cấp ngày 08/01/2018 cho bà Tôn Nữ Thùy M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886899, thửa đất số 430, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 200 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị vào sổ cấp GCN: CH 00566 cấp ngày 08/01/2018 cho bà Tôn Nữ Thùy M.

5/ Bà Nguyễn Thị Kim C phải trả lại cho ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898, thửa đất số 429, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 880 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, vào sổ cấp GCN: CH 00565 cấp ngày 08/01/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886899, thửa đất số 430, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 200 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị vào sổ cấp GCN: CH 00566 cấp ngày 08/01/2018.

6/ Ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M được nhận hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898, thửa đất số 429, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 880 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, vào sổ cấp GCN: CH 00565 cấp ngày 08/01/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886899, thửa đất số 430, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 200 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị vào sổ cấp GCN: CH 00566 cấp ngày 08/01/2018 do bà Nguyễn Thị Kim C giao trả.

7/ Ghi nhận ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 1.506.364.269đ (*Một tỷ năm trăm lẻ sáu triệu, ba trăm sáu mươi tư ngàn, hai trăm sáu mươi chín đồng*).

8/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền lãi 215.465.323đ (*Hai trăm mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, ba trăm hai mươi ba đồng*).

9/ Bà Nguyễn Thị Kim C được nhận tổng cộng 1.715.465.323đ (*Một tỷ bảy trăm mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, ba trăm hai mươi ba đồng*) do ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M thanh toán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 04/12/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DSST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo theo như đơn kháng cáo ngày 04/12/2019 và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

Bị đơn ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Văn P trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về Thông báo thụ lý, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thủ tục yêu cầu phản tố và không đưa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thị xã H vào tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm hay khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C. Bởi vì, hợp đồng ủy quyền số 10675 và hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676 và 10677 đã được Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng thực ngày 21/06/2018 là đúng theo các quy định của pháp luật. Do đó, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C đã được chỉnh lý sang tên vào ngày 26/06/2018 trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676 và 10677 đã có hiệu lực.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa đối với phần bà Nguyễn Thị Kim C phải trả lại cho ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898, thửa đất số 429, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 880 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, vào sổ cấp GCN: CH 00565 cấp ngày 08/01/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886899, thửa đất số 430, tờ bản đồ số 11 phường Ninh Hải, diện tích 200 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị vào sổ cấp GCN: CH 00566 cấp ngày 08/01/2018 và tuyên bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Tôn Nữ Thùy M; các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ Thiệu, bà Trần Thị Thúy Vy, bà Trần Thị Thanh Tâm, ông Trần Hồng Đại, ông Hà Văn Minh, Văn phòng công chứng Hồ Quốc T do Ông Hồ Quốc T đại diện theo pháp luật, đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Tôn Nữ Thùy M, bà Trần Thị Mỹ T, bà Trần Thị Thúy V, bà Trần Thị Thanh T, ông Trần Hồng Đ, ông Hà Văn M và ông Hồ Quốc T là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với 02 (Hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK886898 và CK886899 của Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thùy M về bản chất chính là hủy chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C ngày 26/06/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898 ngày 08/01/2018, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00565 của UBND thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thùy M; hủy chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C ngày 26/06/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886899 ngày 08/01/2018, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00566 của UBND thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thùy M. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định đây chỉ là yêu cầu xem xét hủy quyết định cá biệt theo Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố để thụ lý là không đúng với quy định của pháp luật.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C, bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H thì đều yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M phải giao trả lại nhà và đất thuộc 02 (Hai) lô đất mà bà Nguyễn Thị Kim C đã nhận chuyển nhượng theo các “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số: 10676; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD và số: 10677; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hồ Quốc Thắng chứng thực ngày 21/6/2018 và đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C ngày 26/06/2018 trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898 ngày 08/01/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886899 ngày 08/01/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thùy M. Hội đồng xét xử phúc thẩm, xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi tài sản”.

Ngày 07/11/2018 ông Trần Văn B có đơn phản tố về việc: huỷ “Hợp đồng uỷ quyền” số: 10675, quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐG do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hồ Quốc Thắng chứng thực ngày 21/6/2018; huỷ các “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số: 10676; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD và số: 10677; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng thực ngày 21/6/2018 và đã được cấp sơ thẩm chấp nhận là yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: “Đòi tài sản, huỷ hợp đồng uỷ quyền, huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ quyết định hành chính cá biệt”.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, nguồn gốc nhà và đất tọa lạc tại: tổ dân phố 6, Bình Tây, phường Ninh Hải, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK886898 và CK886899 của Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thùy M là tài sản chung của ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M (Điều 24, Điều 25 Luật Hôn nhân và gia đình 2014). Ngày 20/06/2018, bà Tôn Nữ Thùy M có ký vào Giấy Cam kết nhận tiền do bà Nguyễn Thị Kim C viết với nội dung: “Tôi có bán cho bà Nguyễn Thị Kim C 02 thửa đất số 429, 430 tờ bản đồ số 11, tại TDP 6 Bh Tây, Ninh Hải và cùng tài sản trên đất với tổng giá tiền là 1,5 tỷ...toàn bộ giấy tờ phát sinh liên quan bởi 02 tài sản nói trên bà Nguyễn Thị Kim C được quyền nhận trực tiếp và hợp thức hoá làm chủ tài sản nói trên....”. Theo Hợp đồng uỷ quyền số: 10675, quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐG do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng thực ngày 21/6/2018 thì ông Trần Văn B chỉ ủy quyền cho bà Tôn Nữ Thùy M chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó, bà Tôn Nữ Thùy M đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 10676; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD và số: 10677; quyền số: 05TP/CC-

SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng thực ngày 21/6/2018, trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/06/2018 không ghi quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất bao gồm: có 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 153,6 m² nằm trên thửa đất 430 là 41,3 m² và nằm trên thửa 429 là 112,3 m²; nhà tạm thứ nhất có diện tích 40,6 m² và nhà tạm thứ hai có diện tích 93,3 m², các tài sản này nguyên đơn và bị đơn đều xác định có trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng. Vì các căn nhà gắn liền với các thửa đất là một khối thống nhất, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để bổ sung vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK886898 và CK886899 của Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thùy M rồi mới thực hiện chuyển nhượng theo đúng các quy định của pháp luật. Việc bà Tôn Nữ Thùy M ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Kim C mà không thông báo cho gia đình bà Tôn Nữ Thùy M biết là nhằm che giấu việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với gia đình bà Tôn Nữ Thùy M. Việc không ghi các căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tôn Nữ Thùy M và bà Nguyễn Thị Kim C có đối tượng không thể thực hiện. Vì vậy, theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa bà Tôn Nữ Thùy M và bà Nguyễn Thị Kim C bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng vô hiệu nêu trên. Các hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của các bên không tiến hành theo đúng các quy định của pháp luật dẫn tới các hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện nên lỗi của các bên là như nhau. Do đó, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. *(Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015)*. Bà Tôn Nữ Thùy M phải trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị Kim C số tiền 1.500.000.000đ *(Một tỉ năm trăm triệu đồng)* đã nhận theo giấy cam kết nhận tiền viết tay ngày 20/6/2018. Tuy nhiên, ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M xác nhận số tiền bà Nguyễn Thị Kim C đã trả vào ngân hàng theo hợp đồng vay của ông B, bà M là 1.506.364.269đ *(Một tỉ năm trăm lẻ sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm sáu mươi chín đồng)* nên ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M đồng ý trả lại cho bà Chi số tiền 1.506.364.269đ *(Một tỉ năm trăm lẻ sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm sáu mươi chín đồng)*. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn B, bà Tôn Nữ Thùy M thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền lãi 215.465.323đ *(Hai trăm mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, ba trăm hai mươi ba đồng)*.

Đôi yêu cầu hủy chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C ngày 26/06/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898 ngày 08/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00565 của UBND thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thùy M; hủy chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C ngày 26/06/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886899 ngày 08/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00566 của UBND thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thùy M. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, theo quy định tại Điều 195 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-

CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã H thực hiện đối với trường hợp nhận chuyển nhượng đất của bà Tôn Nữ Thùy M là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy các giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. (*Công văn số 64/TANDTC-PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao*).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn B về hủy hợp đồng ủy quyền số 10675 và 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676 và 10677 đều được công chứng ngày 21/6/2018. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676 và 10677 được công chứng cùng ngày 21/6/2018 bị vô hiệu nên hợp đồng ủy quyền số 10675 được công chứng ngày 21/6/2018 cũng không còn hiệu lực đối với việc bà Tôn Nữ Thùy M sử dụng hợp đồng ủy quyền này để ký giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kim C. Mặc khác, ông Trần Văn B không muốn tiếp tục ủy quyền cho bà M theo các nội dung đã thể hiện trong hợp đồng ủy quyền số 10675 được công chứng ngày 21/6/2018 mà yêu cầu hủy hợp đồng này và bà M cũng đồng ý hủy nên cần chấp nhận.

Mặt khác, nguyên đơn cũng đã xác nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676 với 10677 được công chứng cùng ngày 21/6/2018 thì giá chuyển nhượng của mỗi hợp đồng là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*), không đúng với số tiền thực tế đã chuyển nhượng 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) theo giấy cam kết ngày 20/06/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Tôn Nữ Thùy M. Nhưng theo định giá của cơ quan chuyên môn thì nhà và đất tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng có giá lên đến 2.465.287.000đ (*Hai tỷ bốn trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm tám mươi bảy ngàn đồng*). Như vậy giá trị thật và giá trị hợp đồng có sự chênh lệch quá lớn là điều không thể xảy ra trong thực tế.

Từ các nhận định nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C và cần sửa một phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim C phải nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào các số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.300.000đ, theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0004067 ngày 24/07/2018 và số AA/2016/0008997 ngày 12/12/2019. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí là 2.700.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

AA/2018/0004067 ngày 24/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H. Bà Nguyễn Thị Kim C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Số tiền án phí dân sự mà ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thủy M phải nộp: $36.000.000đ + (706.364.269đ \times 3\%) = 57.190.900đ$ (*Làm tròn*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0006255 ngày 11/3/2019 của Chi cục thi hành án thị xã H. Do vậy, ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thủy M còn phải nộp 54.190.900đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thủy M tự nguyện thanh toán nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C và sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 166, Điều 131 và Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 195 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*** Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thủy M phải giao trả lại nhà và đất, tọa lạc tại: tổ dân phố 6, Bk Tây, phường Ninh Hải, thị xã H, tỉnh Khánh Hòa mà bà Nguyễn Thị Kim C đã nhận chuyển nhượng theo các “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” số: 10676; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD và số: 10677; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hồ Quốc Thắng chứng thực ngày 21/6/2018 và đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C ngày 26/06/2018 trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886898 ngày 08/01/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 886899 ngày 08/01/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Tôn Nữ Thủy M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn B. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10676 quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10677, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng công chứng Hồ Quốc T ký chứng thực cùng ngày 21/6/2018 là vô hiệu.

2.1. Ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký làm lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2.2. Ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thùy M phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 1.715.465.323đ (*Một tỷ bảy trăm mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, ba trăm hai mươi ba đồng*).

2.3. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 10675 quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Văn B với bà Tôn Nữ Thùy M được Văn phòng công chứng Hồ Quốc T ký chứng thực ngày 21/6/2018.

Quy định: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

- Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí là 2.700.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0004067 ngày 24/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H.

Ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thủy M còn phải nộp 54.190.900đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Văn B và bà Tôn Nữ Thủy M tự nguyện thanh toán nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TX. H;
- Chi cục THADS TX. H;
- Lưu án văn; VP; hồ sơ.

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

Phạm Đình Thanh