TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 299/2024/DS-PT
Ngày: 29-05-2024
V/v tranh chấp: "Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu di dời vật, kiến trúc trên đất"

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Triều
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em
Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

***- Thư ký phiên tòa*:** Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Từ ngày 22 đến ngày 29 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 507/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu di dời vật, kiến trúc trên đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1022/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:
1. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1966;
2. Bà Lợi Thị H, sinh năm 1971;
Cùng ngụ: Ấp M, xã M, thành phố M, Tiền Giang.
Đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (Có mặt);
Địa chỉ: ấp P, xã T, TP M, Tiền Giang.
- Bị đơn: Ông Trần Chinh N, sinh năm 1983;
Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện C, Tiền Giang.
Đại diện ủy quyền: Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (Có mặt);
Địa chỉ: ấp H, xã M, thành phố M, Tiền Giang.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1982;
Địa chỉ: Số G Ấp B, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện ủy quyền: Chị Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (Có mặt);
Địa chỉ: ấp H, xã M, thành phố M, Tiền Giang.
2. Ông Lợi Hồng Q, sinh năm 1982; (Có mặt)
Địa chỉ : ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965;
Địa chỉ: ấp P, xã T, TP M, Tiền Giang.
3. Bà Lợi Thị T1, sinh năm 1965. (có đơn xin vắng mặt)
4. Bà Lợi Thị Hồng N1, sinh năm 1969. (có đơn xin vắng mặt)
5. Ông Lợi Hồng Đ, sinh năm 1973. (có đơn xin vắng mặt)
Cùng ngụ: ấp Đ, xã T, huyện C, Tiền Giang.
6. Anh Phạm Quốc V, sinh năm 1992. (có đơn xin vắng mặt)
7. Chị Phạm Thị Việt T2, sinh năm 2006. (có đơn xin vắng mặt)
Người giám hộ:
7.1 Ông Phạm Văn B, sinh năm 1966;
7.2 Bà Lợi Thị H, sinh năm 1971;
Cùng ngụ: ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.
8. Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo pháp luật: Ông Hứa Văn B1 Chi cục trưởng (xin vắng mặt)
Trụ sở: Ô1, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lợi Hồng Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Phạm Văn B và bà Lợi Thị H trình bày:

Ông Lợi Hồng Đ là anh ruột của bà H, ông Q, bà T1 và bà N1. Trước đây, ông Đ kinh doanh lúa gạo bị thua lỗ phải vay tiền của Ngân hàng và nhiều người khác. Tài sản thế chấp cho các khoản vay là quyền sử dụng đất do mẹ ông Đ là cụ Văn Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Trong khi cụ H1 thoả thuận trả nợ thay cho ông Đ thì ngày 09/11/2020, cụ H1 chết. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1 gồm: Ông Đ, bà H, bà T1, bà N1 và ông Q. Ông Q là con út của cụ H1 đồng thời cũng là người quản lý di sản của cụ H1 nên nguyên đơn lập văn bản uỷ quyền cho ông Q thay mặt nguyên đơn giải quyết nợ của ông Đ với các chủ nợ.

Thực hiện uỷ quyền vừa nêu, ngày 31/3/2022 dưới sự chủ trì của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang cùng với các chủ nợ, các bên đã thống nhất thoả thuận như sau: Ông Q được quyền tìm người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ H1 để tự nguyện thi hành án cho các chủ nợ mà không phải thông qua thủ tục bán đấu giá. Tại buổi làm việc này, người đồng ý nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của cụ H1 là ông Lê Văn M. Theo biên bản làm việc ngày 31/3/2022, ông M và ông Q đã thống nhất ông Q nhận chuyển nhượng thửa đất 244, diện tích, hình thể, vị trí do ông Q xác định có diện tích gần 3000m^2 và tài sản gắn liền với đất của cụ H1 cho ông Lê Văn M với giá là 3,8 tỷ đồng. Tuy nhiên do tại thời điểm này, giấy

tờ của thửa đất còn đang thế chấp tại Ngân hàng, ông M đồng ý nộp tiền vào Ngân hàng để chuộc sổ đỏ ra vì ông M sợ rủi ro nên ông Mến yêu c ông Q tìm nguồn tài sản khác tạm thời ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách với ông M để ông M làm tin nộp tiền vào Ngân hàng trả nợ. Sau khi ông M sang tên quyền sử dụng đất của cụ H1 xong thì ông M sẽ sang tên lại hợp đồng giả cách cho chủ đất đó. Vì lý do này, ông Q biết nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15, diện tích 1874.5 m^2; phần đất toạ lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang nên ông Q và ông M đến gặp nguyên đơn thương lượng là "Nguyên đơn đồng ý ra công chứng ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa nêu cho ông M đứng tên, với điều kiện là sau khi ông M sang tên quyền sử dụng đất của cụ H1 xong thì phải huỷ hợp đồng giả cách này, trả đất lại cho nguyên đơn". Thực hiện thoả thuận này, ngày 28/3/2022, nguyên đơn đến phòng công chứng Nguyễn Anh T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Chinh N (ông N đứng tên dùm cho ông M). Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng là 750.000.000 đồng, tuy nhiên nguyên đơn không nhận số tiền chuyển nhượng từ ông M và ông N.

Sau khi ông M được đứng tên quyền sử dụng đất của cụ H1 xong, nguyên đơn yêu cầu ông M và ông N huỷ hợp đồng giả cách trên, trả lại sổ đất cho nguyên đơn như đã thoả thuận, tuy nhiên ông M không đồng ý với lý do là ông Q vẫn còn nợ tiền của ông M, khi nào ông Q trả nợ xong thì ông M mới đồng ý huỷ hợp đồng và trả sổ đỏ cho nguyên đơn. Do đó các bên xảy ra tranh chấp.

Nay ông B và bà H yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/03/2022 tại Phòng công chứng Nguyễn Anh T3 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15, diện tích 1874.5 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03358 ngày 09/10/2013. Lý do yêu cầu hủy là do hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách để đảm bảo việc cho vay tiền giữa các bên.

- Hủy phần nội dung thay đổi do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố M ký ngày 26/6/2022 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03358 ngày 09/10/2023, cụ thể là Phần chuyển nhượng cho ông N.

- Buộc ông Trần Chinh N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BQ151324, vào sổ cấp giấy số CH03358 ngày 09/10/2013 cho ông B và bà H. Các yêu cầu trên thực hiện khi án có hiệu lực pháp lực.

Đối với yêu cầu phản tố của ông N, ông B và bà H không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông M về số tiền vay, nguyên đơn không đồng ý. Đối với yêu cầu độc lập của ông M về việc yêu cầu di dời 02 ngôi mộ trên thửa đất 244 do ông M đứng tên quyền sử dụng đất, ý kiến nguyên đơn như sau: Hai ngôi mộ trên thửa đất do ông M đứng tên quyền sử dụng đất là ngôi mộ của cụ Văn Thị H1 và chồng cụ H1. Ông Phạm Văn B là con rễ của cụ H1 nên về việc di dời 02 ngôi mộ của 02 cụ, ông B không ý kiến. bà Lợi Thị H trình bày trước đây, bà H có cùng ông Q ký tên vào bản cam kết di dời 02 ngôi mộ trên đất của anh M. Tuy nhiên lúc đó, bà H và ông Q bị ông N và ông M kêu giang hồ đến đất ép buộc ký tên. Sự việc trên, ông Q và bà H có trình báo với chính quyền quyền địa phương, có ghi âm và ghi hình. Nay bà H đồng ý di dời 02 ngôi

mộ nhưng ông Đ và bà N1 lại không đồng ý di dời nên bà H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Trần Chinh N trình bày:

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N không đồng ý và có yêu cầu phản tố như sau:

Tháng 12 năm 2021 các ông bà gồm bà T1, bà N1, ông Đ, ông Q và bà H là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Văn Thị H1 (cụ H1 chết năm 2020) có thỏa thuận với ông Lê Văn M chuyển nhượng một phần di sản thừa kế của cụ H1 cho ông Lê Văn M nhằm lấy tiền chuyển nhượng để trả nợ Ngân hàng và đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho các bản án gồm: Bản án số 327/2013/DSPT ngày 15/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; Bản án số 220/2014/DSPT ngày 13/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; Bản án số 30/2013/DSST ngày 11/4/2013 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang và Bản án số 02/2021/KDTM-PT ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Theo đó ông M có nhờ ông N ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.000m^2 *(trong đó có 120m^2 đất ở)* thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất với giá là 3.800.000.000 đồng với các ông bà nêu trên (ông Q là người đại diện uỷ quyền của các ông bà trên ký kết). Khi ký kết hợp đồng, ông Q đại diện những người thừa kế nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng (có hợp đồng đặt cọc kèm theo), số tiền này là của ông M, ông N chỉ giao thay ông M.

Quá trình thực hiện hợp đồng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ H1 thỏa thuận sẽ giao phần đất trên và một số tài sản khác của cụ H1 cho ông Q được thừa hưởng, ông Q có nghĩa vụ hoàn lại giá trị kỹ phần thừa kế cho những người khác trong hàng thừa kế. Tuy nhiên do di sản của cụ H1 đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch quyền về tài sản trong đó có quyền thỏa thuận phân chia di sản nên các bên không thể thực hiện được việc phân chia. Vì thế các hàng thừa kế của cụ H1 thỏa thuận cách thức phân chia di sản là sẽ chia bằng tiền trước cho những người nhận bằng giá trị, những người này có nghĩa vụ ký văn bản từ chối nhận di sản thừa kế khi nhận đủ tiền thay vì ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Đồng thời khi tiến hành đo đạc lại phần đất chuyển nhượng cho ông M thì diện tích thửa đất chuyển nhượng giảm chỉ còn 2.717,4m^2 nên giá trị chuyển nhượng giảm chỉ còn 3.440.000.000 đồng chứ không phải 3.800.000.000 đồng như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Để thực hiện được thỏa thuận trên các đồng thừa kế của bà H1 gồm các ông bà có tên nêu trên – do ông Q là người đại diện - có đề nghị vay trước của ông N số tiền 700.000.000 đồng và tự nguyện giao một tài sản khác của một trong các đồng thừa kế để thế chấp đảm bảo khoản vay này. Sau khi thỏa thuận thì ông N có cho các đồng thừa kế của bà H1 vay số tiền 700.000.000 đồng với mức lãi suất 3%/tháng nhưng yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N để làm tin, trong trường hợp các ông bà nêu trên không trả được tiền thì phải giao đất cho ông N đứng tên.

Trên cơ sở thỏa thuận này, ông N và ông B, bà H đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 000090 ngày 08/01/2022 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ 15 diện tích 1446.2m^2 tọa lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do ông B, bà H là chủ sử dụng đất và ông N đã giao cho ông B, bà H số tiền 700.000.000 đồng, ông B, bà H cũng đã dùng tiền này giao lại cho bà N1 để bà N1 ký văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của cụ H1. Khi giao tiền không có viết biên nhận.

Sau đó, ông Q có vay của ông M thêm nhiều lần tiền và đồng thời các ông bà nêu trên đề nghị ứng thêm chi phí của ông M để trả trước khoản nợ của ngân hàng nhằm mục đích được giảm lãi chậm thi hành án và lãi phạt theo hợp đồng tín dụng nên các bên có thỏa thuận lại sẽ ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ số 15 đã ký trước đó và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất khác với giá trị tài sản cao hơn nhằm đảm bảo cho khoản vay của ông N và đảm bảo rủi ro cho việc ông M ứng trước các khoản chi phí cho việc chuyển nhượng thửa đất 244. Theo đó, ông N, ông B và bà H đã ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 11 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng số 001236 ngày 28/3/2022 tại Văn phòng C3 đối với phần đất thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.874,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để làm tin cho các khoản tiền đã nhận của ông N và ông M.

Hiện tại các ông bà gồm ông Q, bà N1, bà T1, ông Đ và bà H đã hoàn thành việc phân chia di sản của cụ H1 và thi hành xong các bản án tại Cơ quan thi hành án nhưng không thực hiện việc trả vốn và lãi cho ông N và ông M; đồng thời khởi kiện tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng với ông N nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông Trần Chinh N yêu cầu ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N1, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị H và ông Phạm Văn B liên đới giao trả cho ông N số tiền: Vốn 700.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 1.66%/tháng của số tiền này tính từ ngày 08/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến ngày nộp đơn yêu cầu là 14 tháng với số tiền: 700.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 14 tháng = 162.680.000 đồng. Tổng cộng: 862.680.000 đồng (T4 trăm sáu mươi hai triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng). Thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M trình bày :

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông M không đồng ý. Ông M có yêu cầu độc lập như sau:

Tháng 12 năm 2021 các ông bà gồm bà T1, bà N1, ông Đ, ông Q và bà H là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1 (cụ H1 chết năm 2020) có thỏa thuận với ông Lê Văn M để chuyển nhượng một phần di sản thừa kế của cụ H1 cho ông M nhằm lấy tiền chuyển nhượng để trả nợ ngân hàng và đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho các bản án gồm: Bản án số 327/2013/DSPT ngày 15/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, Bản án số 220/2014/DSPT ngày 13/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, Bản án số 30/2013/DSST ngày 11/4/2013 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án số 02/2021/KDTM-PT ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Theo đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1 – do ông Q làm đại diện - thỏa thuận sẽ nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.000m^2 *(trong đó có 120m^2 đất ở)* thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông M với giá là 3.800.000.000 đồng (phần đất này và một số tài sản khác của cụ H1 đang thế chấp tại ngân hàng và đang bị kê biên xử lý cho bản án số 02/2021/KDTM nêu trên). Ngày 16/12/2021, ông M có nhờ ông Chinh N thay ông M ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên và giao cho ông Q đại diện những người thừa kế của cụ H1 nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1 thỏa thuận sẽ giao phần đất trên và một số tài sản khác của cụ H1 cho ông Q được thừa hưởng, ông Q có nghĩa vụ hoàn lại giá trị kỹ phần thừa kế cho những người khác trong hàng thừa kế. Tuy nhiên do di sản của cụ H1 đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch quyền về tài sản, trong đó có quyền thỏa thuận phân chia di sản nên các bên không thể thực hiện được việc phân chia. Vì thế, các hàng thừa kế của cụ H1 thỏa thuận cách thức phân chia di sản là sẽ chia bằng tiền trước cho những người nhận bằng giá trị, những người này có nghĩa vụ ký văn bản từ chối nhận di sản thừa kế khi nhận đủ tiền thay vì ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Đồng thời khi tiến hành đo đạc lại, phần đất chuyển nhượng cho ông M diện tích giảm chỉ còn 2.717,4m^2 nên giá trị chuyển nhượng giảm chỉ còn 3.440.000.000 đồng chứ không phải 3.800.000.000 đồng như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Để thực hiện được thỏa thuận trên, các đồng thừa kế của cụ H1 gồm các ông bà có tên nêu trên có đề nghị vay trước của ông M số tiền 700.000.000 đồng và tự nguyện giao một tài sản khác của một trong các đồng thừa kế để thế chấp đảm bảo khoản vay này. Sau khi thỏa thuận, ông M có nhờ ông Chinh N thay ông M cho các đồng thừa kế của bà H1 vay số tiền 700.000.000 đồng với mức lãi suất 3%/tháng, ông N đồng ý nhưng yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N để làm tin, trong trường hợp các ông bà nêu trên không trả được tiền thì phải giao đất cho ông N đứng tên.

Trên cơ sở thỏa thuận này, ông N, ông B và bà H đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 000090 ngày 08/01/2022 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ 15 diện tích 1446.2m^2 tọa lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do ông B, bà H đứng tên, để làm tin cho ông N; đồng thời, ông N đã giao cho ông B và bà H số tiền 700.000.000 đồng, ông bà cũng đã dùng tiền này giao lại cho bà N1 để bà N1 ký văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của cụ H1.

Sau đó, ông Q có vay của ông M thêm nhiều lần tiền để chi trả cho các khoản chi phí như chi phí đo đạc, thẩm định khi Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang tiến hành thủ tục kê biên quyền sử dụng đất của cụ H1 và chi các việc cá nhân của ông Q, cụ thể: Vay 54.000.000 đồng để đóng tiền cho cơ quan thi hành án; Vay 20.000.000 đồng nộp tiền tạm ứng phí thẩm định, kê biên (ghi là nộp cho thư ký Nhân thi hành án); Vay 20.000.000 đồng trả cho người tên Q1 (không rõ họ tên địa chỉ - chỉ nghe anh Q nói tên Q1) và vay

150.000.000 đồng tiền mặt ông Q nhận để tạm nộp các khoản lãi ngân hàng. Tất cả các khoản vay trên, khi giao tiền ông M và ông Q không có làm biên nhận. Ngày 26/01/2022, ông M và ông Q tổng kết lại thì ông Q ký tên xác nhận đã vay của ông M các khoản tiền trên. Nội dung biên nhận, ông M có ghi luôn số tiền cọc 100.000.000 đồng ông M đã nhờ ông N giao trước đó và 700.000.000 đồng ông B, bà H đã nhận vào ngày 08/01/2022 của ông Chinh N. Tổng cộng số tiền ông Q đã vay của ông M là 244.000.000 đồng (không tính tiền cọc mua đất và tiền vay của ông N).

Đến tháng 03 năm 2022 hàng thừa kế của cụ H1 và Ngân hàng là người được thi hành án yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ H1 phải trả nợ vốn cho Ngân hàng để được xem xét giảm lãi và thực hiện việc xóa thế nên các ông bà này yêu cầu ông M cho ứng thêm tiền chuyển nhượng để trả bớt nợ Ngân hàng cũng như nộp các khoản tiền phải thi hành án khác. Theo đó, ông Q có đại diện ký nhận của ông M số tiền 550.000.000 đồng vào ngày 25/3/2022.

Tuy nhiên nhận thấy việc chuyển nhượng có nhiều rủi ro nên ông M và ông Chinh N đề nghị các ông bà này phải bổ sung tài sản thế chấp khác có giá trị cao hơn cho ông M, ông N và để ông N đứng tên trên hợp đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của ông N và cả khoản vay của ông M. Theo đó ông N và ông B, bà H đã ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ số 15 đã ký trước đó và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 001236 ngày 28/3/2022 tại Văn phòng C3 đối với phần đất thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.874,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để làm tin cho các khoản tiền đã nhận của ông M và ông N.

Sau khi, ông B và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì ông M tiếp tục ứng thêm tiền chuyển nhượng cụ thể: Ngày 31/3/2022, ông M nộp vào tài khoản của cụ H1 để trả thay cụ H1 số tiền 1.000.000.000 đồng và ngày 04/4/2022, ông M nộp 1.646.110.957 đồng (có biên lai kèm theo).

Ngoài ra, ông Q và ông Đ có vay thêm của ông M nhiều khoản tiền để nộp tiền phải thi hành án cho các bản án còn lại, các chi phí, lệ phí liên quan đến việc làm thủ tục thừa kế di sản của bà H1 (chi phí đo đạc, chi phí nộp án phí, phí trước bạ sang tên, thuế…) các khoản tiền này ông M là người trực tiếp nộp thay cho các ông bà kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H1 tại Cơ quan thi hành án và cơ quan thuế (có biên lai kèm theo), cụ thể: Ngày 30/3/2022 nộp 28.035.000 đồng; Ngày 31/3/2022 nộp 100.000.000 đồng; Ngày 05/4/2022 nộp 3.400.000 đồng; Ngày 05/4/2022 nộp 10.388.000 đồng; Ngày 05/2022 nộp 54.739.664 đồng; Ngày 05/4/2022 nộp 1.350.000 đồng; Ngày 05/4/2022 nộp 7.750.000 đồng; Ngày 06/4/2022 nộp 20.000.000 đồng; Ngày 06/4/2022 nộp 10.000.000 đồng; Ngày 06/4/2022 nộp 90.000.000 đồng; Ngày 06/4/2022 nộp 350.000.000 đồng và Ngày 06/5/2022 nộp 76.000.000 đồng (nộp thuế). Tổng cộng các khoản tiền, ông M đã nộp tại cơ quan thi hành án và cơ quan thuế là: 751.662.664 đồng.

Như vậy tổng số tiền mà các đồng thừa kế của cụ H1 đã nhận của ông M là 100.000.000 đồng tiền cọc + 550.000.000 đồng theo biên nhận ngày 25/3/2022 + 1.000.000.000 đồng nộp vào ngân hàng ngày 31/3/2022 + 1.646.110.957 đồng

nộp ngày 04/4/2022 + 751.662.664 đồng đã nộp tại cơ quan thi hành án và cơ quan thuế + 244.000.000 đồng theo biên nhận ngày 26/01/2022 = 4.291.773.621 đồng.

Sau khi khấu trừ đi tiền chuyển nhượng thửa đất số 244, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền 3.440.000.000 đồng nên những người trong hàng thừa kế của cụ H1 còn nợ lại ông M số tiền là 4.291.773.621 đồng - 3.440.000.000 đồng= 851.773.621 đồng chưa thanh toán. Hiện tại, các ông bà gồm ông Q, bà N1, chị T1, ông Đ, bà H đã hoàn thành việc phân chia di sản của cụ H1 và thi hành xong các bản án tại Cơ quan thi hành án nhưng không thực hiện việc trả nợ cho ông M và ông N mà còn khởi kiện tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng với ông N nên phát sinh tranh chấp.

Bên cạnh các thỏa thuận về việc thanh toán tiền chuyển nhượng và vay mượn tiền thì các ông bà thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1 còn cam kết với ông M sẽ di dời 02 ngôi mộ là mộ người thân của các ông bà hiện có trên phần đất thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (thửa đất các ông bà đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M nêu trên). Thời hạn thực hiện là thanh minh năm 2023 (tháng 03/2023 âm lịch). Tuy nhiên đến nay thời hạn di dời mộ đã hết, ông M đã nhiều lần yêu cầu và đồng ý hỗ trợ chi phí di dời hai ngôi mộ tuy nhiên đến nay các ông bà nêu trên vẫn không thực hiện.

Nay ông Lê Văn M yêu cầu:

- Ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N1, bà Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị H và ông Phạm Văn B liên đới giao trả cho ông M số tiền: Vốn 851.773.621 đồng và tiền lãi theo lãi suất 1,66%/tháng của số tiền này tính từ tháng 03/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến ngày nộp đơn yêu cầu là 12 tháng với số tiền: 851.773.621 đồng x 1,66% /tháng x 12 tháng = 169.673.305 đồng. Tổng cộng: 1.021.446.926 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng), thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N1, bà Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị H và ông Phạm Văn B liên đới di dời 02 ngôi mộ trên phần đất mà các ông bà đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn M là thửa đất số 244, tờ bản đồ số 03 toạ lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang..

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lợi Hồng Q trình bày:

Đối với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Lợi Hồng Q thống nhất.

Ông Lợi Hồng Q thống nhất với nội dung trình bày của ông Trần Chinh N tại đơn phản tố ngày 16/3/2023 về việc lập 02 hợp đồng chuyển nhượng giả tạo đối với thửa đất số 11 và thửa đất 26 để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền giữa ông Q2 và ông M tại các thoả thuận trả nợ của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 11 đã bị huỷ bỏ và thay vào đó là hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 26. Ngày 28/3/2022, sau khi nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng lần 2 với ông N thì ông N có cho ông Q vay 700.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận, khi nào ông Q được đứng tên tài sản thì ông Q trả nợ cho ông N. Ông N giao tiền trực tiếp cho ông Q. Nay

với yêu cầu của ông N, ông Q đồng ý trả cho ông N 700.000.000 đồng cộng với tiền lãi theo lãi suất 1.2%/tháng tính từ ngày 28/3/2022 đến ngày Toà án xét xử, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lợi Hồng Q thống nhất với nội dung trình bày của ông M tại đơn khởi kiện độc lập ngày 16/3/2023 về việc thoả thuận chuyển nhượng thửa đất 244 với giá 3.800.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 và các số tiền mà ông M đã trả cho các chủ nợ tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông Q thừa nhận còn nợ lại ông M tổng số tiền vốn là 851.773.621 đồng, tuy nhiên ông M vẫn còn nợ ông Q số tiền chuyển nhượng là 360.000.000 đồng nên ông Q yêu cầu cấn trừ số tiền chuyển nhượng ông M còn nợ ông Q vào số tiền vốn ông Q nợ ông M là 851.773.621 đồng – 360.000.000 đồng = 491.773.621 đồng. Ông Q đồng ý trả tiền lãi cho anh M theo lãi suất 1.2%/tháng tính từ ngày 28/3/2022 đến ngày Toà án xét xử.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn M về việc di dời phần mộ: Ông Lợi Hồng Q trình bày trước đây ông Q có cùng bà Lợi Thị H ký tên vào bản cam kết di dời 02 ngôi mộ trên đất của ông M. Tuy nhiên lúc đó bà H và ông Q bị ông N, ông M kêu giang hồ đến đất ép buộc ông Q và bà H ký tên. Sự việc ông M và ông N ép buộc ông Q và bà H ký tên, ông Q và bà H có trình báo với chính quyền quyền địa phương, có ghi âm và ghi hình. Tuy nhiên, địa phương không có xuống lập biên bản. Nay ông Q đồng ý di dời 02 ngôi mộ nhưng ông Đ và bà N1 không đồng ý di dời nên ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quốc V và chị Phạm Thị Việt T2 trình bày:

Anh chị là con của ông B và bà H. Anh chị thống thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời anh chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị T1 và bà Lợi Thị Hồng N1 cùng trình bày:

Ông bà là con của cụ H1. Nay đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của ông M, các ông bà không đồng ý và đề nghị Toà án cho ông bà vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Qua xem xét và kiểm tra hồ sơ thi hành án có liên quan đến vụ việc trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có ý kiến như sau: Tại Bản án số 02/2021/KDTM-PT ngày 20/5/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Quyết định thi hành án số 296/QĐ-CCTHADS ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, có nội dung các khoản thi hành án:

"Buộc bà Văn Thị H1 (Bà H1 đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm Lợi Thị T1, Lại Thị Hồng N2, Lại Hằng Đ1, Lợi Hồng Đ2 và Lợi Thị H thực hiện), ông Lợi Hồng Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Quốc C có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 số tiền vốn 1.499 998.208 đồng và tiền lãi tạm tính đến hết ngày 17/9/2020 là 2.297.071.285 đồng, tổng cộng là 3.797.069.493

đồng (Ba tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu không trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi ba đồng), trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 18/9/2020 bà Văn Thị H1 (Bà H1 đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm Lợi Thị T1, Lợi Thị Hồng N1, Lợi Hồng Đ, Lợi Hồng Q và Lợi Thị H thực hiện), ông Lợi Hồng Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Quốc C còn phải tiếp tục trả tiền lãi đối với số tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất thoả thuận theo các hợp đồng tín dụng.

Nếu bà Văn Thị H1 (bà H1 đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm Lợi Thị T1, Lợi Thị Hồng N1, Lợi Hồng Đ, Lợi Hồng Q và Lợi Thị H thực hiện). Ông Lợi Hồng Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Quốc C chậm trả số tiền nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thừa số 244, 237 1279 1273, 1271, 1272, 1268 từ bản đồ số 02, 03 có tổng diện tích 13.769m^2 toạ lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264/QSDĐ 2484 do UBND huyện C cấp ngày 25/11/1996 của bà Văn Thị H1 và quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 238, từ bản đồ số 03 có diện tích 2.541m^2 toạ lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1923. QSDĐ Số 644/QĐUB do UBND huyện C cấp ngày 16/8/1998 cho hộ bà Văn Thị H1 để thu hồi nợ.

- Buộc bà Văn Thị H1 (Bà H1 đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm Lợi Thị T1, Lợi Thị Hồng N1, Lợi Hồng Đ3. Lợi Hồng Q3 và Lợi Thị H thực hiện), ông Lợi Hồng Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Quốc C phải liên đới hoàn trả chi phi xem xét, thẩm định và định giá tài sản cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 với số tiền là 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm ngàn đồng), trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5- Chi nhánh M2 được thay mặt Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 nhận các khoản tiền nêu trên".

- Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C còn thụ lý và thi hành án các khoản:

1. Buộc bà Văn Thị H1 và ông Lợi Hồng Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị Bé C1 (bà Đặng Thị Tuyết S đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị Bé C1) số tiền 419.400.000 đồng (Bốn trăm mười chín triệu bốn trăm ngàn đồng) và lãi suất cơ bản do ngân hàng N4 qui định theo Bản án số 220/2014/DSPT ngày 13/5/2014 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Quyết định thi hành án số 140/QĐ-CCTHA ngày 03/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C).

2. Bà Văn Thị H1 phải trả cho bà Dương Thị M1 số tiền 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) theo Bản án số 327/2013/DSPT ngày 15/7/2013 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Quyết định thi hành án số 1051/QĐ-CCTHADS ngày 05/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C).

3. Ông Lợi Hồng Đ trả cho bà Dương Thị M1 số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) theo Quyết định số 342/2013/QĐPT ngày 24/7/2013

của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Bản ăn số 32/2013/DSST ngày 11/4/2013 của Toà án nhân dân huyện C và Quyết định thi hành án 1052/QĐ-CCTHADS ngày 05/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C).

4. Ông Lợi Hồng Q phải trả cho bà Dương Thị M1 số tiền 68.000.000 đồng (Sáu mươi tám triệu đồng) theo Bản án số 30/2013/DSST ngày 11/4/2013 của Toà án nhân dân huyện C và Quyết định thi hành án số 1050/QĐ- CCTHADS ngày 05/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C).

Đồng thời, bà Văn Thị H1, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Quốc C còn phải nộp các khoản án phí theo các Bản án và quyết định nêu trên.

Trong quá trình thi hành án, ngày 08 và ngày 10/01/2022, ông bà: Lợi Hồng Đường, Lợi Thị Hồng N1, Lợi Thị T1, Lợi Thị H đã thực hiện việc ủy quyền cho ông Lợi Hồng Q thay mặt tham gia giải quyết vụ thi hành án, nộp tiền thi hành án, nhận lại tài sản khi thi hành án xong và ông Lợi Hồng Q được toàn quyền quyết định trong việc bê biên, bán, chuyển nhượng tài sản của bà H1 chết để lại để thi hành án theo các giấy uỷ quyền đã được chứng thực số 387, 473, 475, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4. Do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Văn Thị H1 là các ông, bà: Lợi Hồng Đường, Lợi Thị Hồng N1, Lợi Thị T1, Lợi Thị H, Lợi Hồng Đường không tự nguyện thi hành án và để đảm bảo cho việc thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2021 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý toàn bộ tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5- Chi nhánh M2 để thi hành án. Trong đó có phần tài sản kê biên, xử lý là:

1. Quyền sử dụng đất thừa số 244, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264.QSDĐ/2484 ngày 25/11/1996 do UBND huyện C cấp cho bà Văn Thị H1 đứng tên, có diện tích 3493m^2 đất QFT. Nhưng qua đo đạc thực tế và theo bản đồ chính quy thì thừa 244, tờ bản đồ số 03 trên được tách làm hai thửa mới là:

- Thửa 712, tờ bản đồ số 18, diện tích kê biên do đạc thực tế là 2717.4m^2 (Trong đó đất ở tại nông thôn 120m^2; Đất trồng cây lâu năm 2597.4m^2);

- Thửa 713, tờ bản đồ 18, diện tích kê biến đo đạc thực tế là 725.2m^2 đất trồng cây lâu năm.

2. Tài sản trên kê biên trên thửa đất 712, tờ bản đồ số 18, gồm:

+ Cầu qua kênh (10m x 2,4m).

+ Mái che: diện tích 109,5 m^2.

+ Nhà ở (nhà chính): Được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 252/CN.UB ngày 27/11/2002 cho cụ Văn Thị H1 đứng tên. Theo giấy chứng nhận nhà có cấu trúc theo loại bán kiên cố có trệt, nền gạch bông, vách tường, cột bê tông, không sàn, mái ngói, chiều dài 12.40m, chiều rộng 08.40m, diện tích 104.16m^2, diện tích sử dụng chính 100.04m^2. Nhưng qua kê biên đo đạc thực tế thì căn nhà trên có diện tích (12.2m x 12.5m)=152.5m^2. Kết cấu thực tế: Móng, cột bê tông cốt thép, nền gạch ceramic (300 x 300), trần (có trần nhựa), dỡ mái gỗ quy cách, mái 1/3 tole xi măng và 2/3 mái ngói (22 viên/m^2), của khung nhôm kính (4 bộ B3 cánh), cửa sổ khung nhôm kính và phía trong khung sắt;

+ Nhà sau: Diện tích (5.2m x 7.25m) = 37.7m^2 Kết cấu: Nền gạch ceramic (300 x 300), cột bê tông, vách tường, đỡ mái gỗ qui cách, mái tole xi măng.

+Mái che nhà sau: Diện tích (4.8m x 4.8m)= 23.04m^2;

+Nhà tắm: Diện tích 4.76m^2 ;

+Nhà kho: Diện tích (3m x 71m)= 31.3m^2. Kết cấu: tường, dỡ mải gỗ qui cách, mái tole xi măng;

+02 hồ nước (kèm biên bản kê biên tài sản).

Tài sản kê biên nêu trên đều toạ lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sau khi kê biên, ông Lợi Hồng Q đã nộp trả được cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 Chi nhánh M2 số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và nộp án phí theo Bản án số 02/2021/KDTM- PT ngày 20/5/2021 số tiền 53.971.000 đồng.

- Đến ngày 31/3/2022, thì người phải thi hành án là ông Lợi Hồng Q (đại diện theo uỷ quyền của ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N1, bà Lợi Thị H) và những người được thi hành án gồm các ông, bà Phạm Văn Mười H2 (đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 Chi nhánh M2), bà Đặng Thị Tuyết S (đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị Bé C2) và bà Dương Thị M1 thoả thuận giá và bản một phần tài sản đã bị kê biến cho ông Lê Văn M, sinh ngày 24/8/1982, CMND số 311665350, nơi cấp Công an tỉnh T, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú số 734 Ấp B, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, tài sản thoả thuận giá và bán gồm:

- Thửa 712, tờ bản đồ số 18, diện tích kê biên đo đạc thực tế là 2717.4m^2 (Trong đó đất ở tại nông thôn 120m^2; Đất trồng cây lâu năm 2597.4m^2);

-Tài sản trên đất là nhà ở (nhà chính) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 252/CNUB ngày 27/11/2002 cho cụ Văn Thị H1 đứng tên. Theo giấy chứng nhận nhà có cấu trúc theo loại bản kiên cố có trệt, nền gạch bông, vách tường, cột bê tông, không sản, mái ngói, chiều dài 12.40m, chiều rộng 08.40m, tổng diện tích 104.16m^2, diện tích sử dụng chính 100.04m^2. Nhưng qua kê biến đo đạc thực tế thì căn nhà trên có diện tích (12.2m x 12.5m) = 152.5m^2. Kết cấu thực tế: Mỏng, cột bê tông cốt thép, nền gạch ceramic (300 x 300), trần (có % trần nhựa), dỡ mái gỗ quy cách, mái 1/3 tole xi măng và 2/3 mái ngói (22 viên/m^2), cửa khung nhôm kính (4 bộ 2 cánh), cửa sổ khung nhôm kinh và phía trong khung sắt và các công trình phụ khác là: Cầu qua kênh, mái che, nhà sau, mái che nhà sau, nhà tắm, nhà kho và hồ nước, với giá là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng). Ông Lê Văn M đồng ý mua và nhận tài sản nếu trên mà không yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tiến hành giao tài sản và việc giao tài sản nêu trên do ông Lê Văn M và ông Lợi Hồng Q tự thoả thuận về thời gian và cách thức giao.

Theo nội dung biên bản thoả thuận thì ông Lê Văn M là người đã nộp đủ các khoản tiền thi hành án gồm:

-Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 Chi nhánh M2 số tiền còn lại gốc và lãi là 2.646.110.957 đồng (Hai tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu một trăm mười ngàn chín trăm năm mươi bảy đồng).

-Trả cho bà Đặng Thị Bé C1 (đại diện theo uỷ quyền là bà Đặng Thị Tuyết S) số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

-Trả cho bà Dương Thị M1 số tiền tổng cộng là 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

-Nộp các khoản án phí còn lại theo các bản án, quyết định của Tòa án và chi phí kê biên tài sản, tổng số tiền 22.888.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm tám mươi tám ngàn đồng).

- Nộp trả lại cho Ngân hàng chi phí thẩm định giá là 3.200.000 đồng

- Nộp 1,5% phí thi hành án theo nội dung thỏa thuận số tiền 54.739.664 đồng

- Đối với số tiền còn lại trong số tiền bán tải sản 3.800.000.000 đồng thì ông Lê Văn M và ông Lợi Hồng Q tự thỏa thuận giao dịch.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản theo quy định Điều 106, Điều 178 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 về việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản. Ngày 13/4/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện C ra văn bản số 60/CCTHADS kèm theo các văn bản, giấy tờ có liên quan đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Phòng kinh tế và hạ tầng huyện C thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 2717.4m^2 (Trong đó đất ở tại nông thôn 120m^2; Đất trồng cây lâu năm 2597.4m^2), số thừa mới 172, tờ bản đồ số 18 thuộc một phần của thửa đất số 244 (cũ), tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264.QSDĐ 2484 ngày 25/11/1996 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Văn Thị H1 đứng tên và thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 252/CN.UB ngày 27/11/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Văn Thị H1 đứng tên để cấp lại cho ông Lê Văn M đứng tên theo quy định pháp luật về đất dai.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nhận thấy: Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 7a Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 5 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; Điều 1 của Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ. Chấp hành viên ghi nhận việc ông Lợi Hồng Q3 (đại diện theo uỷ quyền của ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N1, bà Lợi Thị H) người phải thi hành án và những người được thi hành án gồm các ông, bà: Phạm Văn Mười H2 (đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 Chi nhánh M2), bà Đặng Thị Tuyết S (đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị Bé C1) và bà Dương Thị M1 thoả thuận giá và bán một phần tài sản đã bị kê biên như nêu trên cho ông Lê Văn M để thi hành các bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn do các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người thứ ba và hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Cho nên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xin quý Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang vắng mặt, không tham gia tố tụng trong vụ việc tranh chấp nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Các điều 147, 157, 165 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 131,

163, 463, 466, 468 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 179 và Điều 188 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H đối với ông Trần Chinh N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H và ông Trần Chinh N được Văn phòng C3, quyển số 1/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/03/2022 là vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ151324, vào sổ cấp GCN CH03358 cấp ngày 09/10/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố M cho ông Phạm Văn B tại trang 4 với nội dung "*Chuyển nhượng cho ông Trần Chính N3, CMND số 311703456, địa chỉ thường trú ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M xác nhận ngày 20/6/2022*".

Ông Phạm Văn B và bà Lợi Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu phản tố của ông Trần Chinh N đối với ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị Hồng N1.

Buộc ông Lợi Hồng Q có nghĩa vụ trả cho ông Trần Chinh N số tiền vốn là 700.000.000 đồng và 235.111.000 đồng tiền lãi, tổng cộng vốn và lãi là 935.111.000 đồng (Chín trăm ba mươi lăm triệu một trăm mười một ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu độc lập của ông Lê Văn M đối với ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị Hồng N1 về số tiền vay.

Buộc ông Lợi Hồng Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn M tiền vốn là 851.773.621 đồng và 226.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng vốn và lãi là 1.077.774.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn M đối với ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị Hồng N1 về việc di dời vật, kiến trúc trên đất.

Buộc ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H và bà Lợi Thị Thanh di d 02 ngôi mộ tọa lạc trên thửa đất 712, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CS28960 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/5/2022 cho ông Lê Văn M. Vị trí của 02 ngôi mội được xác định Theo Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH T7 (Có sơ đồ kèm theo).

Thời gian di dời: Trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lợi Hồng Q đối với ông Lê Văn M về việc trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 360.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/9/2023 ông B bà H Kháng cáo không đồng ý số tiền án phí là 40.000.000 đồng cùng với ông Q.

Ông Lợi Hồng Q kháng cáo cho rằng ông M đồng ý mua thửa đất 712 của ông với giá 3,8 tỷ, ký hợp đồng xong ông M mới trả được 3.440.000.000 đồng còn lại 360 triệu đồng chưa trả, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông là thiếu khách quan.

Trên phần đất này có hai ngôi mộ ông M đồng ý mua do thấy rẽ ông M đồng ý mua, nay ông M nói ngược lại đòi chúng tôi di dời 02 ngôi mộ là vô lý, nhưng bản án sơ thẩm lại nêu buộc chúng tôi di dời là không đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là không đồng ý chấp nhận số tiền án phí là 40.053.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cùng với ông Q.

Ông Lợi Hồng Q yêu cầu ông M phải hoàn trả tiếp số tiền chuyển nhượng đất là 360 triệu đồng và không chấp nhận di dời hai ngôi mộ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị sửa một phần án sơ thẩm về việc kháng cáo di dời hai ngôi mộ. Các phần khác đề nghị Hội đồng xét xử giử y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; luật sư căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H có đại diện uỷ quyền ông Nguyễn Văn T, bị đơn ông Trần Chinh N có đại diện ủy quyền: Chị Dương Mỹ L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M, có đại diện ủy quyền Chị Dương Mỹ L, ông Lợi Hồng Q, có đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N1, ông Lợi Hồng Đ, ông Phạm Quốc V, bà phạm Thị Việt T5, Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. đại diện theo pháp luật: Ông Hứa Văn B1 Chi cục trưởng tất cả đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét thời hiệu kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lợi Hồng Q kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu di dời vật, kiến trúc trên đất" là đúng quy định của Bộ luật Dân sự.

[4] Về yêu cầu kháng cáo

- Nguyên đơn ông B bà H Kháng cáo cho rằng quyết định án sơ thẩm buộc ông B và bà H cùng ông Q đóng số tiền án phí là 40.000.000 đồng là không đúng vì ông B và bà H không có vay tiền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lợi Hồng Q kháng cáo cho rằng ông M đồng ý mua thửa đất số 244, tờ bản đồ số 03 có diện tích 3.000m^2 *(trong đó có 120m^2 đất ở)* tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất với giá 3,8 tỷ, ký hợp đồng xong ông M mới trả được 3.440.000.000 đồng còn lại 360 triệu đồng chưa trả, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông là thiếu khách quan.

Trên phần đất này có hai ngôi mộ ông M đồng ý mua do thấy rẽ ông M đồng ý mua, nay ông M nói ngược lại đòi chúng tôi di dời 02 ngôi mộ là vô lý, nhưng bản án sơ thẩm lại nêu buộc chúng tôi di dời là không đồng ý.

[5] Về nội dung khởi kiện:

Xét thấy tại phiên toà sơ thẩm ông T thừa nhận ngày 08/01/2023, ông Q có vay của ông Chinh N với số tiền vốn là 700.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, thời hạn vay đến khi nào ông M được đứng tên quyền sử dụng đất thì ông Q có nghĩa vụ trả vốn và lãi cho ông Chinh N, để đãm bảo việc vay này thì ông N và ông B, bà H đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 000090 ngày 08/01/2022 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 11 tờ bản đồ 15 diện tích 1446.2m^2 tọa lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do ông B, bà H là chủ sử dụng đất và ông N đã giao cho ông B, bà H số tiền 700.000.000 đồng

Tuy nhiên qua xem xét hợp đồng thì chỉ có ông B và bà H ký kết ông Q không có ký trong hợp đồng, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 750.000.000 đồng nhưng ông N trình bài đã giao cho ông Q 700.000.000 đồng, ông Q cũng thừa nhận, ông N không có chứng cứ gì chứng minh ông B bà H cùng ông Q nhận số tiền này.

Do đó cấp sơ thẩm buộc ông B, bà H và ông Q cùng liên đới phải chịu án phí 40.053.000 đồng là chưa đúng quy định pháp luật. do đó cần sửa phần án phí.

2/ Đối với việc kháng cáo án sơ thẩm buộc ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H và bà Lợi Thị Thanh di d 02 ngôi mộ tọa lạc trên thửa đất 712, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CS28960 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/5/2022 cho ông Lê Văn M.

Cho thấy cấp sơ thẩm xét xử buộc ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H và bà Lợi Thị Thanh di d 02 ngôi mộ tọa lạc trên thửa đất 712, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CS28960 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/5/2022 cho ông Lê Văn M là chưa có cơ sở lý do:

Căn cứ vào bản cam kết ngày 14/9/2022 bà T1, bà H, ông Q cam kết sẽ bốc hai phần mộ ông bà vào tháng 3 thanh minh và ông M sẽ hỗ trợ 67.000.000 đồng tiền di dời mộ.

Căn cứ vào hồ sơ cho thấy bà Văn Thị H1 và ông Lợi Gia L1 có 05 người con là Lợi Hồng Q, chị Lợi Thị H , chị Lợi Thị T1, Lợi Hồng D, Lợi Thị Hồng N1, sau khi ông L2, bà H1 qua đời các con của ông L2, bà H1 đã chôn cất trên phần đất này trước khi chuyển nhượng cho ông M. Căn cứ vào bản cam kết ngày 14/9/2022 thì chỉ có bà T1, bà H và ông Q không có ý kiến của ông Đ, bà N1.

Đồng thời Căn cứ 166, Luật đất đai 2013. *Theo đó, người sử dụng đất phải có đầy đủ các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất cũng như toàn quyền sở hữu tài sản trên đất đó. Tất nhiên, nếu không có sự cho phép của người sở hữu, bất kì ai cũng không được phép xây dựng thêm, xâm phạm và lấn chiếm đất đó.*

Trường hợp ngôi mộ đã có từ trước khi cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng, lúc này, người sử dụng đất không thể yêu cầu di dời ngôi mộ nếu người quản lý của ngôi mộ đó không đồng ý di dời. Ngay cả khi thỏa thuận không thành, người sử dụng đất cũng không thể tự ý xâm phạm đến mồ mả của họ.

Tại phiên toà ông Lợi Hồng Q yêu cầu Toà án thẩm định định giá phần đất gắn liền hai ngôi mộ qui ra giá trị bằng tiền để ông cùng gia đình có trách nhiệm trả lại cho ông M, để anh và gia đình quản lý ngôi mộ cha mẹ ông.

Ngày 03 /5/2024 Toà án có tiến hành thẩm định và Cơ quan đo đạc định giá phần đất hai ngôi mộ có diện tích là 34,8 m^2 giá trị đất theo hợp đồng chuyển nhượng thoả thuận giữa các bên là 3.800.000.000 đồng cho tổng diện tích 3000m^2 nên (3.800.000.000 đồng : 2.717,4 = 1.398.000 đồng) nên phần diện tích đất gắn liền ngôi mộ có tổng diện tích là 34,8m^2 x 1.398.000 đồng/m^2 = 48.650.000 đồng, trên phần đất này có một vách tường cao 3m, dài 13.34m tổng diện tích bức tường là 40,2m^2: cho thấy tổng giá trị bức tường này là 20.494.000 đồng.

Cho nên cần cắt phần đất gắn liền hai ngôi mộ có diện tích là 34,8 m^2 + bức tường cao 3m, dài 13.34m (tổng diện tích là 40,2m^2) giao lại cho ông Lợi Hồng Q, à Lợi Thị H, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng D, bà Lợi Thị Hồng N1.

Ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng D, bà Lợi Thị Hồng N1 có trách nhiệm hoàn lại giá trị bằng tiền cho ông M là 69.144.000 đồng.

Ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng D, bà Lợi Thị Hồng N1 được sở hữu bức tường cao 3m, dài 13.34m tổng diện tích bức tường là 40,2m^2 và phần diện tích đất 34,8 m^2 trên phần đất này có hai ngôi mộ ông L1, bà H1.

3/ Ông Lợi Hồng Q kháng cáo cho rằng ông M đồng ý mua thửa đất 712 của ông với giá 3,8 tỷ, ký hợp đồng xong ông M mới trả được 3.440.000.000 đồng còn lại 360 triệu đồng chưa trả.

Qua xem xét biên bản làm việc ngày 31/3/2022 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, biên bản thoả thuận thi hành án thì ông M và ông Q đã thống nhất ông Q "*nhận chuyển nhượng thửa đất 244, diện tích, hình thể, vị trí do ông Q xác định có diện tích gần 3000m^2 và tài sản gắn liền với đất của cụ H1*

cho ông Lê Văn M với giá là 3.800.000.000 đồng" và ông M cũng đồng ý giá chuyển nhượng này, nhưng khi đo đạc lại thì diện tích chỉ còn lại là 2.717,4m^2 nên ông M chỉ đồng ý giá chỉ có 3.440.000.000 đồng (tương đương diện tích đất đo đạc). Tại hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 giữa ông Lợi Hồng Q và ông Trần Chinh N (đại diện cho ông M) có giao kết hợp đồng đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho việc các bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các bên thoả thuận giá chuyển nhượng 3000m^2 trong thửa 244 tờ bản đồ số 3, Phần 3000m^2 này trong đó thổ cư 120m^2 tài sản gắn liền với đất có căn nhà 3 gian với giá là 3.800.000.000 đồng. Căn cứ vào giấy chủ quyền đất do bà Văn Thị H1 đứng tên thì thửa 244 có tổng diện tích 3493m^2 (Q+T) nhưng hiện nay ông M chỉ được đứng tên với diện tích 2.717,4m^2 (còn thiếu 282,6m^2) đồng thời căn cứ vào biên bản định giá tài sản thì công trình xây dựng trên đất có giá trị là 725.736.400 đồng. Căn cứ giá đất tại thời điểm các bên thoả thuận là tại hợp đồng đặt cọc là 3.800.000 đồng và biên bản thoả thuận tại chi cục thi hành án ngày 31/3/2022 là "*nhận chuyển nhượng thửa đất 244, diện tích, hình thể, vị trí do ông Q xác định có diện tích gần 3000m^2 và tài sản gắn liền với đất của cụ H1 cho ông Lê Văn M với giá là 3.800.000.000 đồng*"

Cho nên cần lấy số tiền thỏa thuận: 3.800.000.000 đồng – 725.736.400 đồng (giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá) = 3.074.263.600 đồng : 3000m^2 =1.024.754 đồng x 2.717,4m^2 = 2.784.666.519 đồng + 725.736.400 đồng (giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá) = 3.510. 404.368 đồng.

Anh M đã giao cho anh Q 3.440.000.000 đồng (3.510.404.368 đồng - 3.440.000.000 đồng) = 70.404.368 đồng.

Do đó ông M phải có nghĩa vụ giao tiếp cho ông Q số tiền 70.404.368 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng đất, cho nên phần kháng cáo của ông Q có cơ sở một phần.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị buộc ông B, bà H chịu cùng với ông Q số tiền án phí là 40.053.000 đồng như đã phân tích ở trên Hội đồng xét xử không chấp nhận, đối với phần đất gắn liền hai ngôi mộ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người liên quan ông Lợi Hồng Q, đối với phần kháng cáo số tiền 360.000.000 đồng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông M trả tiếp cho ông Q số tiền 70.404.368 đồng.

Về án phí: Do sửa một phần án sơ thẩm ông Q, ông B bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các điều 147, 157, 165 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 163, 463, 466, 468 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 179 và Điều 188 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lợi Hồng Q.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 123/2023/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H đối với ông Trần Chinh N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H và ông Trần Chinh N được Văn phòng C3, quyển số 1/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/03/22 là vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ151324, vào sổ cấp GCN CH03358 cấp ngày 09/10/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố M cho ông Phạm Văn B tại trang 4 với nội dung "*Chuyển nhượng cho ông Trần Chính N3, CMND số 311703456, địa chỉ thường trú ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M xác nhận ngày 20/6/2022*".

Ông Phạm Văn B và bà Lợi Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu phản tố của ông Trần Chinh N đối với ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị Hồng N1.

Buộc ông Lợi Hồng Q có nghĩa vụ trả cho ông Trần Chinh N số tiền vốn là 700.000.000 đồng và 235.111.000 đồng tiền lãi, tổng cộng vốn và lãi là 935.111.000 đồng (Chín trăm ba mươi lăm triệu một trăm mười một ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu độc lập của ông Lê Văn M đối với ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị Hồng N1 về số tiền vay.

Buộc ông Lợi Hồng Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn M tiền vốn là 851.773.621 đồng và 226.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng vốn và lãi là 1.077.774.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn M đối với ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị Hồng N1 về việc di dời vật, kiến trúc trên đất.

5. Không chấp nhận việc ông Lê Văn M yêu cầu ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị Hồng N1 di dời hai ngôi mộ trên phần đất ở số thửa 244, tờ bản đồ số 03 có diện tích 3.000m^2 *(trong đó có 120m^2 đất ở)* tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Giao phần đất gắn liền hai ngôi mộ có diện tích là 34,8 m^2 nằm số thửa 244, tờ bản đồ số 03 có diện tích 3.000m^2 *(trong đó có 120m^2 đất ở)* tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang trên phần đất này có một vách tường cao 3m, dài 13.34m tổng diện tích bức tường là 40,2m^2 cho ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị Hồng Ngọc

Đất có vị trí như sau:

Hướng đông: Giáp đất anh Văn Bá T6 thửa 703

Hướng tây giáp phần đất còn lại anh Lê Văn M thửa 712

Hướng Nam giáp phần đất còn lại anh Lê Văn M thửa 712

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại anh Lê Văn M thửa 712

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị Hồng N1 có trách nhiệm hoàn lại giá trị bằng tiền cho anh Lê Văn M là 69.144.000đồng.

- Ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị Hồng N1 được sở hữu bức tường cao 3m, dài 13.34m tổng diện tích bức tường là 40,2m^2 và phần diện tích đất 34,8 m^2 trên phần đất này có hai ngôi mộ ông L1, bà H1.

Ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị H, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị Hồng N1 được quyền liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng phần đất 34,8 m^2 theo quy định pháp luật.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lợi Hồng Q đối với ông Lê Văn M về việc trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 360.000.000 đồng.

Ông Lê Văn M có trách nhiệm giao tiếp cho ông lợi Hồng Quí số tiền 70.404,368 đồng.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Chinh N có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Phạm văn B2 và bà Lợi Thị H số tiền 16.728.000 đồng (Mười sáu triệu bảy trăm hai mươi tám ngàn đồng) thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lợi Hồng Q có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Văn M số tiền 8.113.000 đồng (Tám triệu một trăm mười ba ngàn đồng) thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

8. Về án phí: Sửa phần án phí sơ thẩm.

Ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H, ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị T1 phải liên đới chịu 3.757.200 đồng án phí sơ thẩm, ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H đã đóng số tiền tạm ứng án phí là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0025258 ngày 02/11/2022 và biên lai thu số 0024277 ngày 03/10/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M sau khi được cấn trừ, ông Phạm Văn B, bà Lợi Thị H còn phải thi hành tiếp số tiền 2.557.200 đồng.

Ông Trần Chinh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lợi Hồng Q phải chịu 72.257.600 đồng án phí, ông Lợi Hồng Q đã đóng số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0025258 ngày 02/11/2022 và biên lai thu số 0024276 ngày 03/10/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M sau khi được cấn trừ, ông Lợi Hồng Q còn phải thi hành tiếp số tiền 71.957.600 đồng án phí

Ông Lê Văn M phải chịu 3.520.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm

9. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 theo qui định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 29/5/2024 có mặt ông Lợi Hồng Q, ông Lê Văn M, bà Dương Mỹ L.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Thanh Triều

,