

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 238/2024/DS-PT

Ngày 10 - 5 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng thuê quyền sử
dụng đất, đòi tài sản thuê

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Được - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 4 và ngày 07, 10 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi tài sản thuê".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 169/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973.

1.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Lý Như T1, sinh năm 1972.

2.2. Ông Trần Khởi N, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Lý Như T1:
Ông Đặng Minh T2 là Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

3.1. Anh Trần Nguyễn V, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Nguyễn V: Ông Đặng Minh T2, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số A đường H, Tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Anh Trần Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 2002.

3.3. Anh Trần Nguyễn Tiến N1, sinh năm 2004.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Anh Lê Tấn K, sinh năm 1988.

3.5. Chị Lê Thị Sơn A, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện C.

Địa chỉ trụ sở: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Lý Như T1 là bị đơn trong vụ án.

(Bà T1, ông T2, bà T, ông H có mặt; Ông N, anh H1, anh N1, anh K, chị A, Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh T trình bày:

Bà Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.053m², đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc đất bà T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Lý Như T1 và ông Trần Khởi N với giá 1.500.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng gồm đất, nhà và tất cả công trình trên đất.

Ngày 08/6/2016, bà T cho bà T1, ông N thuê lại quyền sử dụng đất trên, với giá 72.000.000 đồng/năm, có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bà T1, ông N trả được ½ năm với số tiền 36.000.000 đồng, hết hạn thuê bà T1, ông N không trả lại đất và trả số tiền thuê còn lại 36.000.000 đồng.

Nay bà T, ông H khởi kiện yêu cầu bà T1, ông N trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.083,5m², thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/6/2016 và trả số tiền thuê quyền sử dụng đất ½ năm còn lại 36.000.000 đồng.

Đối với thiệt hại do chậm giao tài sản thuê khi hết hợp đồng thuê thì bà T, ông H không yêu cầu sẽ khởi kiện sau bằng vụ kiện khác, đối với các công trình trên đất theo biên bản thẩm định của Tòa án, nếu buộc hộ bà T1, ông N giao đất thì yêu cầu được nhận lại các tài sản gắn liền với đất gồm kiến trúc và cây trồng có trên đất, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.053m², đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, bà T, ông H trình bày không cầm cố, thế chấp hay chuyển đổi chuyển nhượng cho ai.

Bà T, ông H trình bày kể từ khi nhận chuyển nhượng không đồng ý cho bà T1, ông N xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất và bà T1, ông N không có xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất, các công trình, vật kiến trúc trên đất đã có từ trước khi nhận chuyển nhượng. Năm 2019 tại UBND xã B bà T1 yêu cầu ông H, bà T phải đưa 200.000.000 đồng thì mới di dời khỏi đất. Trường hợp xác định đây là giao dịch vay tiền thì ông H, bà T không yêu cầu trả tiền vay và lãi, trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng vì lý do khác thì tiền chuyển nhượng đã trả cho bà T1, ông N thì bà T, ông H cũng không yêu cầu trả lại để giải quyết vụ án này xong sẽ khởi kiện sau.

- Bị đơn bà Nguyễn Lý Như T1, ông Trần Khởi N trình bày:

Do có nhu cầu cần vốn làm ăn nên bà T1, ông N có thỏa thuận với bà T, ông H vay tiền, bà T, ông H yêu cầu có tài sản thế chấp mới cho vay, do Văn phòng công chứng không cho cá nhân làm hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Bà T1, ông N và bà T, ông H thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhằm mục đích để ông H, bà T giữ tài sản, hai bên có thỏa thuận miệng, bên cho vay không được sang nhượng qua tên mà chỉ ký hợp đồng treo, khi nào trả tiền thì đến Văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Ngày 04/11/2014, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1, ông N không hay biết, do làm ăn không thuận lợi và không có khả năng trả lãi cho bà T với số tiền vay 500.000.000 đồng, bà T yêu cầu làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ giảm lãi, nên ký tiếp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, khi biết bà T được đứng tên quyền sử dụng đất, bà T1, ông N phản ứng thì bà T nói khi nào có tiền chuộc đất thì trả lại đất, bà T1 yêu cầu ông H, bà T đưa biên nhận giao nhận tiền cho việc chuyển nhượng giá 1.500.000.000 đồng. Năm 2015, bà T1 xây thêm 2 phòng karaoke, một hồ nước liền kề và sửa 2 phòng karaoke cũ, lúc xây dựng bà T, ông H biết không ngăn cản. Tài sản của chung hộ thời điểm năm 2013 anh V đã đủ 16 tuổi không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T1 xác định không có việc chuyển nhượng, không có thuê đất và tài sản trên đất như ông H, bà T trình bày nên không đồng ý giao đất, trả tiền thuê 36.000.000 đồng.

Bà T1, ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1233/SCC ngày 07/8/2013 tại Văn phòng C, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.053m² và đồng ý trả cho ông H, bà T số tiền vay 500.000.000 đồng, yêu cầu hủy hợp đồng thuê

quyền sử dụng đất, không yêu cầu Tòa án định giá, giá trị hàng rào có trên đất. Trường hợp buộc giao đất thì cây trồng đồng ý di dời, còn đối với các công trình, nhà không di dời được bà T, ông H trả lại giá trị.

Từ năm 2013 - 7/2016 bà T1 trả tiền lãi cho khoản vay 500.000.000 đồng với số tiền 12.500.000 đồng/tháng, không làm giấy tờ và cũng không ai biết kể cả sau khi ký hợp đồng thuê giảm tiền lãi còn 6.000.000 đồng/tháng cũng không có giấy tờ và cũng không ai biết. Ngày 15/10/2021, bà T1, ông N cho anh Lê Tấn K và chị Lê Thị Sơn A thuê thửa đất tranh chấp sản xuất nhang, thời hạn thuê 01 năm, đến ngày 15/10/2022 hết hạn, giá thuê 28.000.000 đồng/năm, bà T1 đã nhận tiền đủ. Hiện nay anh K và chị A không còn thuê và đã giao đất, tài sản lại cho bà T1, ông N quản lý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nguyễn Ngọc H1, anh Trần Nguyễn Tiến N1 do bà Nguyễn Lý Như T1 là người đại diện theo ủy quyền ở sơ thẩm trình bày:*

Anh H1, anh N1 đang sống chung với ông N, bà T1 và không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nguyễn V do ông Đặng Minh T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh V không biết, thời điểm năm 2013 anh V đã đủ 16 tuổi nhưng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh V.

Anh V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1233/SCC ngày 07/8/2013 tại Văn phòng C, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do bà T đứng tên, yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/6/2016 giữa bà T, ông H với bà T1, ông N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Tấn K và chị Lê Thị Sơn A trình bày:*

Vào ngày 15/10/2021 chị A, anh K thuê nhà của bà Nguyễn Lý Như T1, thời hạn thuê 01 năm, giá thuê 28.000.000 đồng năm, đã trả tiền đủ cho bà T1, hiện nay đã hết thời hạn thuê, đã giao nhà, đất lại cho bà T1, không còn liên quan và không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến: Xin vắng mặt.*

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/6/2016 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Khởi N, bà Nguyễn Lý Như T1, anh Trần Nguyễn V.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013.
- Chấp nhận yêu cầu trả tiền thuê tài sản của bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H.

- Chấp nhận một phần yêu cầu trả lại tài sản thuê của bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H.

- Buộc ông Trần Khởi N, bà Nguyễn Lý Như T1, anh Trần Nguyễn V, anh Trần Nguyễn Ngọc H1, anh Trần Nguyễn Tiến N1 di dời 01 hồ nước có diện tích 5,4m² và 02 phòng karaoke có diện tích 46,3m², theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/4/2020.

- Buộc ông Trần Khởi N, bà Nguyễn Lý Như T1, anh Trần Nguyễn V, anh Trần Nguyễn Ngọc H1, anh Trần Nguyễn Tiến N1 giao diện tích 1.083,5m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 8, đất tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cùng toàn bộ cây cối, kiến trúc khác có trên đất (Trừ phần di dời) cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh T. Đất nằm trong phạm vi nối các mốc M1, M2, M3, M4 về M1.

Thời hạn lưu cư của bà T1, ông N, anh V, anh Tiến N1, anh Ngọc H1 là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Bà T, ông H được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Lý Như T1 và ông Trần Khởi N có nghĩa vụ trả tiền thuê cho bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, điều 468 Bộ luật dân sự.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông N, bà T1, anh V phải nộp 7.743.000 đồng để trả lại cho bà T, vì bà T đã tạm ứng trước.

- Về án phí:

+ Ông N và bà T1 phải nộp 2.400.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai số 0003554 và biên lai 0003555 ngày 28/4/2020, sau khi khấu trừ ông N và bà T1 còn phải nộp tiếp 1.800.000 đồng.

+ Anh Trần Nguyễn V phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0004264 ngày 28/10/2020.

+ Anh Trần Nguyễn V, anh Trần Nguyễn Tiến N1, anh Trần Nguyễn Ngọc H1 phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 29.966.000 đồng theo các biên lai số 0003983 ngày 04/8/2020; biên lai số 0009622 ngày 12/02/2020; biên lai số 0014940 ngày 20/12/2022, sau khi khấu trừ ông H, bà T được nhận lại 29.666.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 22/9/2023, bà Nguyễn Lý Như T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử giải quyết tuyên hủy bản án sơ thẩm ngày 18/9/2023 và xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Lý Như T1 trình bày thay đổi kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Ông Đặng Minh T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 và là người đại diện theo ủy quyền của anh V trình bày: Đất bà T1 thế chấp Ngân hàng, ngày 05/8/2013 trả tiền Ngân hàng, ngày 07/8/2013 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T trình bày số tiền 500.000.000 đồng giao tại Văn phòng công chứng không hợp lý, giữa bà T1 và bà T không có mối quan hệ thân thích, năm 2013 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến năm 2014 hơn một năm mới làm thủ tục không hợp lý. Từ năm 2013 - 2016 nguyên đơn không quản lý sử dụng đất, vì khi nhận chuyển nhượng phải nhận đất, hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện tài sản trên đất, bà T1 không có chứng cứ thể hiện trả lãi cho bà T, còn nguyên đơn cho rằng giá đất chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng không cung cấp được chứng cứ, nên chỉ có 500.000.000 đồng. Bà T1, ông N vay của bà T, ông H 500.000.000 đồng, biên nhận bà T, ông H giữ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thấu tình, đạt lý, chấp nhận kháng cáo của bà T1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Lý Như T1 trình bày: Bà T1 thống nhất theo lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H trình bày: Thống nhất theo bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại

phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Lý Như T1 nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng chỉ có bà T1, ông T2, bà T, ông H có mặt; Còn ông N, anh H1, anh N1, anh K, chị Â, Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Lý Như T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử giải quyết tuyên hủy bản án sơ thẩm ngày 18/9/2023 và xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Lý Như T1 thay đổi kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 trình bày sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà có vay tiền của bà T để trả lãi, yêu cầu giám định tờ giấy không ghi ngày tháng năm và không có tên bà T. Xét thấy, tờ giấy bà Thủy cung c không thể hiện ngày tháng năm, không có tên bà T, không thể hiện số tiền trả lãi của khoản vay, việc yêu cầu giám định của bà T1 là không cần thiết.

Phần đất các đương sự tranh chấp thuộc thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc thực tế 1.083,5m², đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thanh T vào ngày 04/11/2014 theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Khởi N và bà Nguyễn Lý Như T1.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013 thể hiện nội dung bà T1 và ông N thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.053m², mục đích sử dụng SKC, đất tại ấp A, xã B, huyện C, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định pháp luật.

Ngày 08/6/2016 giữa bà T1 với bà T lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.053m², với giá thuê 72.000.000 đồng/năm, hợp đồng có công chứng.

Ngày 10/7/2019 ông N và bà T1 làm tờ cam kết với nội dung như sau: Tôi và chồng có làm tờ cam kết với bà T đồng ý trả lại miếng đất và mặt bằng đang ở cho bà T.

Bà T1, ông N cho rằng thực chất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch vay tiền, cụ thể bà T1, ông N vay của bà T 500.000.000 đồng, lãi suất 12.500.000 đồng/tháng, thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, khi nào trả tiền vay xong sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013, nên bà T1, ông N không đồng ý giao đất cùng tài sản trên đất, trả tiền thuê đất theo yêu cầu của bà T, ông H. Bà T1, ông N yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/11/2014, tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/6/2016. Xét thấy, lời trình bày của bà T1, ông N không được bà T, ông H thừa nhận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013 được công chứng theo quy định pháp luật, ngày 04/11/2014 bà T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 08/6/2016 bà T1 lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và ngày 10/7/2019 ông N, bà T1 làm tờ cam kết. Ngoài ra, bà T1, ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thể hiện vay tiền, trả tiền lãi và việc chuyển nhượng đất là giao dịch giả tạo. Vì vậy, yêu cầu của bà T1, ông Nghĩa l không có căn cứ chấp nhận.

Anh V cho rằng khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013, anh V chung hộ với ông N, bà T1, anh không hay biết và không ký tên vào hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/6/2016, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/11/2014. Xét thấy, nguồn gốc thửa đất 295, tờ bản đồ số 8 là của ông N, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông H2 vào năm 2003 không phải là tài sản chung của hộ, nguồn tiền của bà T1, ông N. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 trình bày thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H2, anh V còn nhỏ không có công sức đóng góp gì. Ngoài ra, từ năm 2014 đến nay là một thời gian dài anh V không tranh chấp, đến khi tranh chấp thì anh cho rằng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp là không phù hợp. Vì vậy, yêu cầu của anh V là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.053m² (đo đạc thực tế 1.083,5m²), đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã chuyển quyền hợp pháp cho bà T vào ngày 07/8/2013 là phù hợp.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/6/2016 thể hiện: Bên cho thuê bà T, bên thuê bà T1. Bà T đồng ý cho bà T1 thuê quyền sử dụng đất như sau: Thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.053m², giá thuê quyền sử dụng đất 72.000.000 đồng/năm, nội dung hợp đồng thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, hợp đồng được công chứng, trong thời gian thuê bà T1 chỉ trả được 36.000.000 đồng. Vì vậy, bà T, ông H yêu cầu bà T1, ông N trả số tiền thuê còn lại 36.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với thiệt hại do chậm thực hiện việc giao trả tài sản của ông N, bà T1, tại phiên tòa sơ thẩm bà T, ông H không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Đối với tài sản 02 phòng karaoke và 01 hồ nước bà T1, ông N cho rằng xây dựng vào năm 2015. Xét thấy, 02 phòng karaoke và 01 hồ nước bà T1, ông N xây sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông H, bà T cho rằng khi nhận chuyển nhượng vào năm 2013 đã có tài sản này không được bà T1 thừa nhận, việc bà T, ông H yêu cầu giao tài sản này là không phù hợp. Mặt khác, tài sản này phát sinh sau khi có việc chuyển nhượng, do ông N, bà T1 xây dựng không được đồng ý của bà T, nên bà T1, ông N phải có nghĩa vụ di dời trả lại hiện trạng ban đầu là phù hợp.

Đối với các tài sản khác như vật kiến trúc và cây trồng có trên đất bà T1, ông N yêu cầu trả giá trị. Xét thấy, các vật kiến trúc và cây trồng đã có khi hai bên thiết lập giao dịch chuyển nhượng nên các vật kiến trúc và cây trồng thuộc bên nhận chuyển nhượng. Vì vậy, yêu cầu của bà T1, ông Nghĩ l không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Lý Như T1.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Khởi N, bà Nguyễn Lý Như T1, anh Trần Nguyễn V về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/6/2016 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/11/2014.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2013.

2.3. Chấp nhận yêu cầu trả tiền thuê tài sản quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H.

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu trả lại tài sản thuê của bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H.

2.5. Buộc ông Trần Khởi N, bà Nguyễn Lý Như T1, anh Trần Nguyễn V, anh Trần Nguyễn Ngọc H1, anh Trần Nguyễn Tiến N1 di dời 01 hồ nước có diện tích 5,4m² và 02 phòng karaoke có diện tích 46,3m², theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/4/2020.

2.6. Buộc ông Trần Khởi N, bà Nguyễn Lý Như T1, anh Trần Nguyễn V, anh Trần Nguyễn Ngọc H1, anh Trần Nguyễn Tiến N1 giao diện tích đất đo đạc thực tế 1.083,5m², mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thuộc thửa đất 295, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cùng toàn bộ cây trồng, kiến trúc khác có trên đất (Trừ phần di dời) cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh T. Đất nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1.

Thời hạn lưu cư của bà T1, ông N, anh V, anh Tiến N1, anh Ngọc H1 là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2.7. Bà T, ông H được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.8. Buộc bà Nguyễn Lý Như T1 và ông Trần Khởi N có nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2.9. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Số tiền 7.743.000 đồng bà Nguyễn Thanh T đã nộp và chi xong nên ông Trần Khởi N, bà Nguyễn Lý Như T1, anh Trần Nguyễn V có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thanh T.

2.10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Khởi N và bà Nguyễn Lý Như T1 phải chịu 2.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003554 và số 0003555 cùng ngày 28/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, ông N và bà T1 còn phải nộp tiếp số tiền 1.800.000 đồng.

- Anh Trần Nguyễn V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004264 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Anh Trần Nguyễn V, anh Trần Nguyễn Tiến N1, anh Trần Nguyễn Ngọc H1 phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 29.966.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003983 ngày 04/8/2020; số 0009622 ngày 12/02/2020 và số 0014940 ngày 20/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, ông H, bà T được nhận lại số tiền 29.666.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Lý Như T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004424, ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

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

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Dương sự;

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

- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ngọc).

Nguyễn Chí Dũng