TÒA ÁN N DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do -NLQ1 phúc**

Bản án số: 327/2024/DS-PT
Ngày: 24-06-2024
“ chấp QSDĐ, HĐCN QSDĐ, Hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

N DNLQ3H
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng;

Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền- Thư ký Tòa án N dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát N dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Trần Thị Ngọc Quí- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 tháng 06 năm 2024 tại trụ sở Tòa án N dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2024/TLPT-DS, ngày 31 tháng 01 năm 2024, về việc “ *chấp QSDĐ, HĐCN QSDĐ, Hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án N dân Huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2024/QĐ-PT, ngày 29 tháng 03 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 306/2024/QĐ-PT ngày 26/04/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 319/2024/QĐ-PT ngày 24/5/2024 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1976;
HKTT: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh T;
Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:*

1/ Bà Bùi Thị Mỹ N, sinh năm 1975;
Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư ông **Nguyễn Văn V**, Văn phòng luật sư Nguyễn Văn V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2/ Ông Bùi Văn Vũ C, sinh năm 1974;
Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quNLQ3:*

1/ Ông NLQ1, sinh năm 1976;
2/ Bà NLQ2, sinh năm 1976;
Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Ông Trần ThNLQ3h B, sinh năm 1973;
4/ Bà NLQ3, sinh năm 1976;
Địa chỉ: Ấp Mỹ Thị B, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Chị Bùi Thị Hà Ni, sinh năm 2000;
Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6/ Chị Bùi Thị Mỹ NLQ2, sinh ngày 14/8/2006;
Người đại diện theo pháp luật của Mỹ NLQ2 là: Ông Bùi Văn Vũ C, sinh năm 1974 và bà Bùi Thị Mỹ N, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7/ Ủy BNLQ3 N Dân Huyện T;

Người đại diện theo pháp luật: Ông NLQ3, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện. Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M , huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Thinh, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Đốc Binh Kiều, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn K là nguyên đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Nguồn gốc đất là của bà N và ông C chuyển nhượng cho ôngNLQ1. Sau khi, ôngNLQ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ôngNLQ1 chuyển nhượng toàn bộ lại diện tích cho ông B và bà NLQ3. Ông B có thỏa thuận với bà N trong vòng 06 tháng nếu có tiền chuộc lại đất thì ông B sẽ chuyển nhượng lại cho bà N, nếu hết thời hạn trên bà N không chuộc lại thì ông B sẽ chuyển nhượng cho người khác. Khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng lại cho ông vào ngày 25/9/2019, diện tích 1.320m^2 (Gồm nhà và đất) thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng nhưng khi làm hợp đồng công chứng thì ghi 100.000.000 đồng và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019.

Khi ông nhận chuyển nhượng thì trên phần đất có căn nhà cấp 4, chiều ngNLQ3g khoảng 7m, dài khoảng 17m. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì bà N, ông C và các con NLQ3 sinh sống trong nhà. Trước khi ông B chuyển nhượng cho ông thì ông C, bà N Cm kết với ông B sẽ dọn đồ đạc, giao nhà cho ông B nhưng không thực hiện. Sau khi ông nhận chuyển nhượng thì ông có đến gặp bà N, ông C để thỏa thuận cho thuê nhà và đất, giá cũng giống ôngNLQ1, ông B cho thuê trước đó là 4.000.000 đồng/tháng nhưng gia đình bà N không đồng ý nên ông yêu cầu bà N và ông C dọn đồ đạc ra khỏi để trả nhà và đất cho ông. Đối với hiện trạng phần đất NLQ3 chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa

án thẩm định. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông NLQ3 giữ ở nhà, không có thế chấp cho ai. Đồng thời, ông thừa nhận là có thỏa thuận miệng cho bà N chuộc lại giấy đất trên trong thời hạn 01 tháng (Kể từ ngày 26/8/2019 âm lịch), với giá bằng số tiền ông đã vay là 250.000.000 đồng và tiền lãi ông phải đóng cho người mà cho ông vay tiền. Tuy nhiên, phía bà N không có đến gặp ông để xin chuộc phần đất này lại.

Theo đơn khởi kiện thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N và ông C phải dọn tất cả đồ đạc trong nhà để trả lại cho ông căn nhà và đất diện tích 1.320m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp đất hiện nay do ông đứng tên. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông xin thay đổi yêu cầu là nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N và ông C phải dọn tất cả đồ đạc trong nhà để trả lại cho ông căn nhà và đất diện tích đo đạc thực tế là 1.071,8m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp đất hiện nay do ông đứng tên. Đối với yêu cầu phản tố của bà N, ông không đồng ý, ông xác định tại thời điểm này bà N không có nợ ông khoản tiền nào. Ngoài ra, ông không còn trình bày và yêu cầu gì khác.

** Theo đơn yêu cầu phản tố, ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm bà Bùi Thị Mỹ N trình bày:*

Bà và ông C là vợ chồng, vào năm 2016 bà có vay của ôngNLQ1 số tiền là 80.000.000 đồng, lãi suất là 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 02 năm, để chăn nuôi heo. Khi vay thì ôngNLQ1 yêu cầu phải NLQ3 tên cho ôngNLQ1 đứng tên để đảm bảo nợ và về lãi thì hai bên làm hợp đồng thuê với giá 4.000.000 đồng/tháng. Trong thời giNLQ3 chăn nuôi, bà có mua thức ăn của ông B với số tiền là 136.000.000 đồng. Đến hạn bà không có khả năng trả cho ôngNLQ1 nên ông B cho bà mượn 100.000.000 đồng để trả cho ôngNLQ1 và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Lúc đó bà, ôngNLQ1, ông B thỏa thuận thống nhất ôngNLQ1 sẽ chuyển nhượng đất cho ông B (Do ông B đã trả nợ cho ôngNLQ1 thay bà). Như vậy, bà nợ ông B 236.000.000 đồng. Khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có cho bà 06 tháng nếu bà có tiền chuộc lại thì sẽ chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà. Nhưng bà không có khả năng trả cho ông B nên nhờ ông K hỏi vay giùm 250.000.000 đồng để trả cho ông B, lãi suất 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Ông K trực tiếp đưa cho bà 250.000.000 đồng để trả cho ông B số tiền 236.000.000 đồng, còn 14.000.000 đồng thì bà tính trả lại cho ông K nhưng ông K nói cứ giữ đi nữa trả luôn 250.000.000 đồng cho dễ tính lãi. Bà, ông B và ông K thống nhất thỏa thuận ông B sẽ chuyển nhượng lại cho ông K diện tích đất nói trên để đảm bảo khoản vay trên. Bà và ông K thỏa thuận trong thời giNLQ3 30 ngày nếu bà trả đủ tiền thì ông K sẽ chuyển lại đất cho bà. Nhưng chưa được 30 ngày thì ông K đổi ý, không đồng ý cho bà trả tiền nữa. Toàn bộ lời trình bày trên, bà không có chứng cứ gì chứng minh. Sau đó, ông K yêu cầu vợ chồng bà dọn đồ đạc trong nhà để trả lại cho ông K căn nhà và đất diện tích 1.071,8m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thì bà không đồng ý, vì đây là nơi ở duy nhất của gia đình, không còn nơi sinh sống nào khác. Đối với hiện trạng phần đất NLQ3 chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Theo đơn yêu cầu phản tố bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông K đối với diện tích 1.320m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà. Đồng thời, bà đồng ý trả lại cho ông K số tiền nợ vay vốn là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 26/8/2019 (Âm lịch) đến khi giải quyết xong vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà xin thay đổi yêu cầu là nay bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông K đối với diện tích 1.320m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.071,8m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, bà đồng ý trả lại cho ông K số tiền nợ vay vốn là 250.000.000 đồng và thêm 01 khoản tiền là 550.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm ông Bùi Văn Vũ C trình bày:*

Ông là chồng của bà N, ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà N. Ngoài ra, ông không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm chị Bùi Thị Mỹ NLQ2 trình bày:*

Chị là con ruột của ông C và bà N, chị trình bày giống như bà N. Đối với các tài sản NLQ3 chấp trong vụ án này là tài sản của ông C và bà N, do chị là con nên sống chung nhà. Đồng thời, chị cũng không có công sức đóng góp gì vào các tài sản NLQ3 chấp này. Nay đối với vụ án này chị không có yêu cầu gì. Ngoài ra, chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Thinh trình bày:*

Bà là mẹ ruột của N, vào năm 2019 (Không nhớ ngày, tháng) thì ông K có đến gặp bà nói N thiếu nợ ông B phải cầm cố giấy đất mà không có tiền chuộc, thấy hoàn cảnh N như vậy ông K thấy thương nên sẽ giúp cho N là hỏi tiền giùm cho N để chuộc giấy đất từ ông B. Ngay ngày hôm đó, ông K có chở bà ra thị trấn Mỹ NLQ3 để vay số tiền 250.000.000 đồng của 01 người phụ nữ mà bà không biết tên, ông K đứng ra vay tiền với mức lãi suất là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Khi vay tiền thì ông K là người vay nên ký tên vào biên nhận và nhận tiền. Sau khi vay được tiền thì ông K chở bà xuống thẳng nhà ông B, trên đường đi thì điện thoại cho N chạy ra nhà ông B. Tại nhà của ông B thì ông K đưa số tiền 250.000.000 đồng để chuộc giấy đất từ ông B. Sau đó, N gặp vợ chồng ông B để xin chuộc đất tổng cộng hết 236.000.000 đồng, còn lại 14.000.000 đồng N tính gửi lại cho ông K thì ông K nói cứ giữ đi nữa trả luôn 250.000.000 đồng và tiền lãi luôn cho dễ tính. Khi đó, ông K có nói N NLQ3 thiếu nợ nhiều nếu đứng tên trên giấy đất thì chủ nợ sẽ vào siết nợ và để đảm bảo khoản vay mà ông K đã vay giùm cho N. Thấy ông K là người NLQ3 giúp mình nên N đồng ý để ông K đứng tên. Trên đường về thì ông K còn nói với bà cứ yên tâm ông K chỉ đứng tên giùm cho N 01 tháng để lo tiền trả lại ông K thì ông K sẽ NLQ3 tên lại cho N. Đối với vụ án này thì bà không có yêu cầu gì. Ngoài ra, bà không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N và ông C phải dọn tất cả đồ đạc trong nhà để trả lại cho ông K căn nhà và đất diện tích đo đạc thực tế là 1.071,8m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, đất hiện nay do ông K đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà NLQ3 với ông K là giao dịch dân sự vô hiệu, còn giao dịch hợp đồng vay giữa ông K và bà N có hiệu pháp luật.

- Bà N được quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 1.071,8m^2, trong phạm vi các mốc MC, M1, M2, MD, ME, M3, M4, MF trở về mốc MC, tại thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn K vào ngày 14/10/2019, đất tọa lạc ấp 3, xã Tân Kiều, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 05247, ngày 14/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Nguyễn Văn K, để cấp quyền sử dụng đất lại cho bà N.

+ Bà N được quyền đến Cơ quNLQ3 Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông K tổng số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quNLQ3 thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời giNLQ3 chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2020 và ngày 25/7/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2020 và phụ lục kèm theo ngày 25/7/2022 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long).

3. Về cây trồng và kiến trúc có trên đất: Bà N được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng và kiến trúc (Theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2020 và ngày 25/7/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2020 và phụ lục kèm theo ngày 25/7/2022) nằm trên diện tích 1.071,8m^2, trong phạm vi các mốc MC, M1, M2, MD, ME, M3, M4, MF trở về mốc MC, tại thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn K vào ngày 14/10/2019, đất tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ông K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm; giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Bị đơn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn;

- Đại diện Viện Kiểm sát N dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu Bà Bùi Thị Mỹ N, Bùi Văn Vũ C di dời nhà trả lại diện tích đã chuyển nhượng; Còn bà Mỹ N thì yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K đứng tên nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quNLQ3 hệ chấp giữa các đương sự là " chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định tại điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông K không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo, Tòa án tỉnh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm, phù hợp với quy định tại điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông K, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Về nguồn gốc đất các bên đều xác định phần đất chấp có nguồn gốc là của bà Mỹ N.

- Về diện tích chấp theo đo đạc thực tế là 1.071,8m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T do ông K NLQ3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về quá trình sử dụng: trên diện tích đất chấp có hộ bà Mỹ N NLQ3 quản lý sử dụng từ khi được cấp giấy chứng nhận cho đến nay. Năm 2016 do cần tiền để chăn nuôi nên có mượn của ôngNLQ1 số tiền 80.000.000đ và làm thủ tục NLQ3 tên quyền sử dụng đất cho ôngNLQ1 và ôngNLQ1 cũng có hứa là khi có tiền thì cho chuộc lại đất; Sau đó, do không có tiền để trả cho ôngNLQ1 nên bà Mỹ N đã mượn của ông B 100.000.000đ để trả nợ cho ôngNLQ1; Sau đó, giữa bà Mỹ N, ôngNLQ1, ông B thống nhất thỏa thuận là ôngNLQ1 làm thủ tục chuyển nhượng thửa 1506 qua cho ông B; Tổng số tiền mà bà Mỹ N nhận của ông B là 236.000.000đ và hẹn 06 tháng chuộc lại đất; nhưng hết 6 tháng bà Mỹ N cũng không có tiền để chuộc lại đất; Theo bà Mỹ N trình bày là bà đã nhờ ông K hỏi vay dùm số tiền 250.000.000đ để trả nợ cho ông B; còn ông K thì cho rằng do bà

N kêu ông đưa tiền để chuyển nhượng đất. Ông K đồng ý và ông K đã trực tiếp giao cho bà Mỹ N số tiền này. Vì vậy, ông B làm thủ tục chuyển nhượng đất tại thửa 1506 qua tên ông K. Toàn bộ quá trình làm thủ tục NLQ3 tên quyền sử dụng đất cho đến ông K thì đều thực hiện trên giấy tờ, không qua đo đạc thực tế, cũng không có lần nào thực hiện việc giao đất. Đồng thời, hiện nay hộ bà Mỹ N cũng không có chổ ở nào khác. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu hộ bà Mỹ N di dời, trả lại đất; Buộc bà Mỹ N giao trả lại cho ông K số tiền đã nhận là 250.000.000đ; ghi nhận sự tự nguyện của bà Mỹ N về việc trả thêm cho ông K số tiền 550.000.000đ; Tổng cộng là 800.000.000đ; Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp. Bởi vì, căn cứ vào giá mà Hội đồng định giá đã định thì đất chấp có giá 600.000đ/m^2; ông K không yêu cầu định giá lại mà ông cho rằng giá trên thị trường hiện nay trên 1 tỷ; xét lời trình bày của ông K là không có căn cứ và việc tự nguyện của bà Mỹ N là có lợi cho phía ông K, nên Tòa sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện này của bà Mỹ N, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K nên ông K phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm Sát trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm. Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

Các nội dung còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 201; Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai; Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điều 48 - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bNLQ3 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;

1. Không chấp nhận yêu yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K;

2. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án N dân huyện T.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N và ông C phải dọn tất cả đồ đạc trong nhà để trả lại cho ông K căn nhà và đất diện tích đo đạc thực tế là 1.071,8m^2, thuộc thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, đất hiện nay do ông K đứng tên.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà NLQ3 với ông K là giao dịch dân sự vô hiệu;

Bà N được quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 1.071,8m^2, trong phạm vi các mốc MC, M1, M2, MD, ME, M3, M4, MF trở về mốc MC, tại thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn K vào ngày 14/10/2019, đất tọa lạc ấp 3, xã Tân Kiều, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 05247, ngày 14/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Nguyễn Văn K, để cấp quyền sử dụng đất lại cho bà N.

+ Bà N được quyền đến Cơ quNLQ3 Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông K tổng số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quNLQ3 thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời giNLQ3 chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2020 và ngày 25/7/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2020 và phụ lục kèm theo ngày 25/7/2022 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long).

- Về cây trồng và kiến trúc có trên đất: Bà N được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng và kiến trúc (Theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2020 và ngày 25/7/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2020 và phụ lục kèm theo ngày 25/7/2022) nằm trên diện tích 1.071,8m^2, trong phạm vi các mốc MC, M1, M2, MD, ME, M3, M4, MF trở về mốc MC, tại thửa số 1506, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn K vào ngày 14/10/2019, đất tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông K phải chịu 4.143.000 đồng (Bốn triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và ông K đã nộp xong.

- Về án phí:

Ông K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000367, ngày 03/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, ông K được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 9.600.000 đồng (Chín triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Bà N phải chịu 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006466, ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, bà N phải nộp tiếp 35.700.000 đồng (Ba mươi lăm triệu, bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm:

Ông K phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000756 ngày 11/9/2023 của chi Cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Trong trường hợp bản án, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TN Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TNLQ3D H. T;
- Chi cục THADS H. T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh