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

Bản án số: 340/2024/DS-PT
Ngày 28-6-2024
"V/v *Tranh chấp về dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, đất*".

NHÂN DANHNƯỚC 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 Tấn Tặng.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm.

Bà Kiều Kim Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 28/5/2024 và ngày 28/6/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2024/TLPT-DS, ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc "*Tranh chấp về dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Tuyết K, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà K: Anh Dương Nhật Đ, sinh năm 1987. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 07/02/2022.

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Mai Thị T, sinh năm 1962 (chết ngày 02/5/2023).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

2.1. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1975;

2.2. Chị Phạm Thị Kim X, sinh năm 1988;

2.3. Anh Võ Văn C, sinh năm 1992;

2.4. Anh Võ Minh T2, sinh năm 2001;

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2.5. Chị Phạm Thị Kiều H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Trần Ngọc T3, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1975;

3.3. Chị Phạm Thị Kim X, sinh năm 1988;

3.4. Anh Võ Văn C, sinh năm 1992;

3.5. Anh Võ Minh T2, sinh năm 2001;

3.6. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1992;

3.7. Chị Lê Hoài Trúc P, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh C, anh T2, chị H1 và chị P: Chị Phạm Thị Kim X, sinh năm 1988. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 30/9/2022.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Chị Nguyễn Thị Cẩm Y, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số A, đường B, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người kháng cáo*: Chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Anh Đ, chị X, chị H có mặt tại phiên tòa. Ông N, chị Y, ông T3 có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết K, người đại diện của bà K là anh Dương Nhật Đ trình bày:*

Vào ngày 18/11/2019, bà K có nhận chuyển của hộ bà T 01 phần đất và căn nhà có trên đất (Nay là nhà và đất đang tranh chấp), với giá chuyển nhượng là 305.000.000 đồng. Phía bà K đã đưa trước cho bà T với tổng số tiền là 285.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng thì thỏa thuận khi nào bà K được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì có làm "Hợp đồng bán nhà và đất ở khu dân cư thị trấn M ngày 18/11/2019". Đối với chữ ký Tơ, chữ viết ghi họ và tên Mai Thị T, chữ ký C, chữ viết ghi họ và tên Võ Văn C, chữ ký X, chữ viết ghi họ và tên Phạm Thị Kim X, chữ ký T2, chữ viết ghi họ và tên Võ Minh T2 là của bà T, anh C, chị X và anh T2. Đối với phía bà K thì do bà K tính mua nhà và đất này để sau này cho lại chị Y nên đã kêu ông Nguyễn ký tên Y1 và viết chữ họ và tên Nguyễn Thị Cẩm Y. Bà K xác định bà là người nhận chuyển nhượng còn chị Y thì không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng này và thời điểm đó chị Y đang sống bên nước ngoài. Đồng thời, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì phần đất này bà T chưa được đứng tên, bà T nhận chuyển lại bằng giấy tay từ ông T3 nên bà K mới yêu cầu có mặt ông T3 để hỏi ý kiến của ông T3. Khi đó, bà T có nhờ người chở ông T3 đến gặp mặt bà K và bà T (Không nhớ gặp tại đâu), lúc đó ba bên thống nhất bằng miệng là sau khi ông T3 đứng tên thì sẽ sang tên qua luôn cho bà K nên bà K mới đồng ý nhận chuyển nhượng và giao số tiền đã nêu trên cho bà T để lo trị bệnh cho con. Đến năm 2021, ông T3 có làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà K theo như ba bên đã thống nhất và đến ngày 24/01/2022, bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ngay ngày 18/11/2019, bà K có cho bà T thuê lại nhà và đất trên với giá 10.000.000 đồng/năm, tương đương 833.000 đồng/tháng, hai bên có làm "Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 18/11/2019", bên thuê do bà T ký tên và bên cho thuê bà K nhờ ông Nguyễn ký tên Y1 và viết chữ họ và

tên Nguyễn Thị Cẩm Y. Bà xác định việc cho thuê nhà này là do bà thực hiện, chị Y không có liên quan gì đến việc này. Sau khi thuê nhà thì bà T đóng tiền đầy đủ, đến tháng 01/2021 thì ngưng không có đóng tiền gì cho bà K, số tiền thuê nhà bà T nợ bà K là từ tháng 01/2021 đến tháng 04/2022 là 15 tháng thành tiền là 12.495.000 đồng. Đối với số tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất trên là tài sản của cá nhân bà K, không phải là tài sản chung với bất kỳ ai. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án xem xét thẩm định. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K đang giữ ở nhà không có thế chấp cho ai.

Theo đơn khởi kiện thì bà K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T trả cho bà K số tiền thuê nhà và đất còn thiếu là 12.495.000 đồng. Đồng thời, bà K yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà (Bằng miệng) giữa bà K với bà T và buộc hộ bà T tự di dời tài sản trả lại căn nhà đã thuê cho bà K, căn nhà xây dựng trên phần đất diện tích 87,8m^2, thuộc số thửa 53, tờ bản đồ số 85, tọa lạc tại thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện nay do bà K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà K xin thay đổi yêu cầu là nay bà K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T trả cho bà K số tiền thuê nhà và đất còn thiếu là 12.495.000 đồng. Đồng thời, bà K yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 18/11/2019 giữa bà K với bà T và buộc hộ của bà T tự di dời tài sản trả lại căn nhà và đất đã thuê cho bà K, phần đất diện tích 87,8m^2, thuộc số thửa 53, tờ bản đồ số 85, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện nay do bà K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà K tự nguyện đồng ý trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T số tiền là 20.000.000 đồng và đồng ý trừ vào số tiền mà bà K yêu cầu. Ngoài ra, bà K không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T: Ông Võ Văn T1, chị Phạm Thị Kiều H và chị Phạm Thị Kiều X1 trình bày:*

Bà T không thống nhất với toàn bộ lời trình bày của phía bà K. Năm 2013, bà T có nhận chuyển nhượng từ ông T3 01 phần đất diện tích ngang 4,5m, dài 15m và trên đất có 01 căn nhà diện tích ngang 4,3m, dài 09m, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, bà T đã giao tiền xong cho ông T3, còn ông T3 đã giao nhà và

đất cho bà T sử dụng từ đó cho đến nay. Do thời điểm đó nhà và đất này ông T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ có làm hợp đồng bằng giấy tay chứ không có công chứng hoặc chứng thực gì. Đối với các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng này thì hiện nay không còn nên bà T không thể cung cấp cho Tòa án được. Vào ngày 18/11/2019, do con trai của bà T bị tai nạn giao thông phải cần tiền để điều trị nên bà T mới bán lại cho bà K nhưng trong hợp đồng ghi tên con của bà K là chị Y, do chị Y đang sinh sống ở nước ngoài nên mọi giao dịch đều do bà K thực hiện, giá chuyển nhượng là 305.000.000 đồng, bà T đã nhận tiền mặt là 270.000.000 đồng, bà K trả tiền Nhà nước thay cho bà T là 5.000.000 đồng, tiền thuê nhà 01 năm là 10.000.000 đồng, còn lại số tiền 20.000.000 đồng đến nay phía bà K chưa đưa cho bà T. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong, bà K có thỏa thuận với bà T là cho thuê lại với giá 10.000.000 đồng/năm, hai bên có làm giấy tay, bà T đã đóng trước 01 năm trừ vào số tiền chuyển nhượng trên. Bà T thống nhất từ tháng 01/2021 đến nay thì bà T ngưng không có trả tiền thuê nhà cho bà K. Lý do, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà K có hứa bằng miệng với bà T trong thời hạn 02 năm kể từ khi bán sẽ cho bà T chuộc lại nhà và đất trên. Khi đó, mới chỉ hơn 01 năm kể từ khi bán bà T có đến gặp bà K để chuộc lại, bà K cho chuộc nhưng đòi giá cao nên bà T mới ngưng không đóng tiền thuê nhà cho bà K. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án xem xét thẩm định. Hiện nay, những người đang sinh sống trên phần đất này là ông T1, chị X1, anh C, anh T2, chị H1, chị P và còn có các cháu nhỏ tuổi cùng sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

Nay đối với số tiền thuê nhà và đất thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T đồng ý trả theo yêu cầu của bà K, còn về yêu cầu hộ của bà T di dời tài sản trả lại nhà và đất cho bà K thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T không đồng ý. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T xin bà K cho chuộc lại như lời bà K đã hứa với bà T, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T xin chuộc lại với giá 400.000.000 đồng. Đồng thời, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T có yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T3 bồi thường cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T số tiền là 800.000.000 đồng, vì ông T3 đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng chuyển

nhượng nhà, đất giữa ông T3 và bà T, cụ thể là ông T3 sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải sang tên qua cho bà T đứng tên, nhưng ông T3 lại sang qua cho bà K là đã vi phạm hợp đồng. Ngoài ra, bà T không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Ông Võ Văn T1 trình bày tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/8/2023:*

Ông T1 là chồng của bà T, bà T đã chết vào ngày 02/5/2023. Hàng thừa kế thứ nhất gồm: Cha của bà T là cụ Mai Văn B (Chết mấy chục năm nay, không nhớ năm nào); Mẹ của bà T là cụ Huỳnh Thị Đ1 (Chết năm 2016); Chồng của bà T là ông; Các con gồm H, X1, C, T2, ngoài ra không còn ai khác. Đối với vụ án này ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà T. Đối với bản thân ông thì không có yêu cầu gì. Ngoài ra, ông không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Chị Phạm Thị Kiều H trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:*

Chị H là con của bà T, bà T đã chết vào ngày 02/5/2023. Hàng thừa kế thứ nhất gồm: Cha của bà T là cụ Mai Văn B (Chết mấy chục năm nay, không nhớ năm nào); Mẹ của bà T là cụ Huỳnh Thị Đ1 (Chết năm 2016); Chồng của bà T là ông T1; Các con gồm chị, chị X1, anh C, anh T2, ngoài ra không còn ai khác. Đối với vụ án này chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà T. Đối với bản thân chị thì không có yêu cầu gì. Ngoài ra, chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Chị Phạm Thị Kim X (Chị X cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1 và chị Lê Hoài Trúc P) trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:*

Chị X, anh C và anh T2 là con của bà T, còn chị H1 và chị P là con dâu của bà T, bà T đã chết vào ngày 02/5/2023. Hàng thừa kế thứ nhất gồm: Cha của bà T là cụ Mai Văn B (Chết mấy chục năm nay, không nhớ năm nào); Mẹ của bà T là cụ Huỳnh Thị Đ1 (Chết năm 2016); Chồng của bà T là ông T1; Các con gồm chị H, chị, anh C, anh T2, ngoài ra không còn ai khác. Đối với vụ án này chị, anh C, anh T2, chị H1 và chị P thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà T. Đối với bản thân chị, anh C, anh T2, chị H1 và chị P thì không có yêu cầu gì. Ngoài ra, chị, anh C, anh T2, chị H1 và chị P không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T3 trình bày:*

Trước đây (Không nhớ năm nào) gia đình ông thuộc diện hộ nghèo, ông phải ở đậu trên đất của người khác nên Nhà nước có xét cấp cho ông 0 nền tái định cư ở thị trấn M. Sau khi được cấp đất ông có cất 01 căn nhà để ở trên đất. Sau đó (Không nhớ năm nào) thì bà T đến năn nỉ ông mua lại căn nhà, đất này (Nay là phần đất và nhà đang tranh chấp) và ông đồng ý. Hai bên thỏa thuận giá căn nhà và đất này là 50.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán do phía bà T giữ. Sau khi thỏa thuận mua bán thì bà T trả cho ông 02 lần mới đủ số tiền 50.000.000 đồng và ông đã giao nhà, đất cho bà T sử dụng. Do phần đất này là nền tái định cư nên thời điểm đó ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên làm giấy tay mua bán với bà T và bà T biết rất rõ việc này, bà T cũng đồng ý mua bằng giấy tay. Cách đây khoảng 03 - 04 năm thì phía bà T có nhờ ông chứng kiến việc bà T bán căn nhà và đất này lại cho bà K. Khi đó, bà K có hỏi ông là có đồng ý để bà T bán lại cho bà K không, nếu đồng ý thì sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có đồng ý sang tên luôn cho bà K đứng tên không, ông trả lời đồng ý vì ông đã bán lại cho bà T nên bà T có quyền bán lại cho bà K. Việc thỏa thuận này chỉ bằng miệng và có mặt cả 03 bên là ông, bà T và bà K. Sau đó, đến năm 2021 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đã làm thủ tục sang tên lại cho bà K đứng tên đúng như thỏa thuận của ba bên. Đối với vụ án này ông không có yêu cầu gì. Đối với yêu cầu của bà T thì ông không đồng ý, vì ông đã thực hiện đúng như thỏa thuận giữa ba bên nên ông không có lỗi gì mà phải bồi thường cho bà T. Ngoài ra, ông không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N trình bày:*

Ông Nguyễn là chồng của bà K, vào năm 2019 thì bà T có nhu cầu muốn bán nhà và đất (Phần đất đang tranh chấp) nên bà K có đến hỏi mua. Khi đó, hai bên thống nhất giá là 305.000.000 đồng nên bà K đồng ý mua. Hai bên làm "Hợp đồng bán nhà và đất ở khu dân cư thị trấn M ngày 18/11/2019" thỏa thuận mua bán đất và nhà trên, giá mua bán là 305.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng mua bán trên xong thì bà K đã giao cho bà T được 285.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng đến nay chưa giao. Đồng thời, ngay ngày ký hợp đồng thì bà T có hỏi bà K để thuê lại, bà K đồng ý nên hai bên làm "Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 18/11/2019", giá thuê là 10.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 01 năm. Đối với số tiền nhận chuyển

nhượng trên là tài sản của bà K, không phải là tài sản chung với ông. Đối với chữ ký, chữ viết ghi họ và tên Nguyễn Thị Cẩm Y trong "Hợp đồng bán nhà và đất ở khu dân cư thị trấn M ngày 18/11/2019" và "Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 18/11/2019" là do ông ký thay chị Y. Đối với vụ án này ông không có yêu cầu gì. Ngoài ra, ông không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Cẩm Y trình bày:*

Chị Y là con của ông N và bà K, vào năm 2019 lúc đó chị đang sống ở bên M (Chị đi xuất khẩu lao động theo diện tự do), do năm đó bắt đầu có dịch bệnh nên chị không về Việt Nam được nên không thể gặp bà T để thỏa thuận mua bán như bà T trình bày. Chị nhớ vào năm 2019, chị có gửi tiền về cho mẹ nhiều lần với tổng số tiền hơn 200.000.000 đồng (Không nhớ cụ thể bao nhiêu), chị có nghe mẹ nói sẽ dùng số tiền này để mua đất thì chị nói mẹ cứ mua con gửi về cho mẹ để mẹ sài, còn mẹ sài vào việc gì là quyền của mẹ, chị nghe nói mua đất gần nhà, lúc đó chị chỉ biết như vậy không biết là mẹ chị mua đất của bà T. Đối với chữ ký, chữ viết ghi họ và tên Nguyễn Thị Cẩm Y trong "Hợp đồng bán nhà và đất ở khu dân cư thị trấn M ngày 18/11/2019" và "Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 18/11/2019" không phải của chị, còn ai ký thay chị thì chị không biết. Chị xác định là chị không có liên quan gì đến việc mua bán đất trên, việc mua bán trên là giữa bà K với bà T thực hiện. Đối với vụ án này chị không có yêu cầu gì. Ngoài ra, chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết K.

- Buộc ông Võ Văn T1, chị Phạm Thị Kiều H, chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P phải di dời hết các tài sản để giao trả lại cho bà K căn nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế là 87,8m^2, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3 và M4 trở về mốc M1, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 85, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K vào ngày 24/01/2022, đất tọa lạc khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông T1, chị H, chị X, anh C, anh T2, chị H1 và chị P được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà K phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T1, chị H, chị X, anh C, anh T2 số tiền là 7.505.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị T, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Ngọc T3 bồi thường cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thời hạn kháng cáo, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20 tháng 9 năm 2023, Phạm Thị Kim X, đồng thời chị X người đại diện hợp pháp cho anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Chị X yêu cầu sửa lại bản án dân sự theo hướng buộc bà K cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T được chuộc lại nhà và đất diện tích 87,8m², thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 85, đất tọa lạc thị trấn M do bà Trần Thị Tuyết K đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 480.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị X đồng ý xin chuộc lại nhà, đất giá 500.000.000 đồng, nếu bà K không đồng ý cho chuộc lại nhà, thì yêu cầu bà K hỗ trợ 200.000.000 đồng mới đồng ý giao trả nhà, đất. Bà K không đồng ý.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Năm 2011, ông Trần Ngọc T3 được Nhà nước xét cấp 01 nền tái định cư ở thị trấn M, huyện T. Sau khi được cấp đất, ông T3 xây cất 01 căn nhà trên nền tái định cư. Năm 2012, ông T3 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất và căn nhà cho bà Mai Thị T, giá 50.000.000 đồng, hai bên làm giấy tay. Bà T đã trả đủ tiền cho ông T3 và ông T3 đã giao nhà, đất cho bà T quản lý sử dụng, nhưng do phần đất ông T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 18/11/2019 bà T, chị X, anh C và anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và phần đất cho bà Trần Thị Tuyết K với giá 305.000.000 đồng, hợp đồng không có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền. Bà K đã giao cho bà T 285.000.000 đồng còn lại 20.000.000 đồng, khi phía bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả cho bà T 20.000.000 đồng. Đồng thời, cùng ngày 18/11/2019 bà K ký hợp đồng cho bà T thuê lại căn nhà và phần đất giá 10.000.000 đ/năm, thời hạn thuê 01 năm, hợp đồng thuê nhà và đất không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

[3] Theo bà K khi thỏa thuận mua nhà và đất thì giữa bà T, bà K với ông T3 có thỏa thuận, khi ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Ông T3 sẽ trực tiếp tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà K. Ngày 21/12/2021, ông T3 cùng gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K và bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2022, diện tích 87,8m^2, thửa 53, tờ bản đồ số 85, đất ở đô thị.

[4] Bà K khởi kiện yêu cầu bà T di dời tài sản trả lại nhà và trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2021 đến tháng 4 năm 2022 là 12.495.000 đồng. Bà K đồng ý trả cho bà T số tiền 20.000.000 đồng.

[5] Về phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T đồng ý trả tiền thuê nhà cho bà K số tiền 12.495.000 đồng, không đồng ý di dời tài sản giao trả nhà cho bà K. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T xin chuộc lại nhà.

[6] Xét kháng cáo của chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài T4 P xin được chuộc lại căn nhà với giá 480.000.000 đồng. Bà K không đồng ý.

[7] Xét thấy, về phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T thừa nhận là bà T, chị X, anh C, anh T2 có ký tên chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 87,8m^2 và căn nhà cho bà K giá 305.000.0000 đồng và cũng đã nhận số tiền chuyển nhượng đất và nhà là 285.000.000 đồng của bà K. Vì thế, án thẩm xử buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T là ông Võ Văn T1, chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P di dời tài sản để giao trả căn nhà và đất cho bà K có diện tích 87,8m^2 là có cơ sở.

[8] Về phía chị X cho rằng, khi thỏa thuận mua bán nhà và đất bà K có hứa sẽ cho chuộc lại nhà đất trong thời hạn 02 năm, chưa hết thời hạn 02 năm gia đình xin chuộc lại nhà, đất thì bà K thống nhất cho chuộc lại giá 400.000.000 đồng, gia đình không có khả năng. Chị X không có chứng cứ chứng minh là trong hạn 02 năm bà K cho chuộc lại nhà, đất giá tiền cụ thể là bao nhiêu. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm chị X thừa nhận việc bà K cho chuộc lại nhà, đất phải theo giá thỏa thuận và chị X đồng ý xin chuộc lại nhà đất với giá 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, về phía bà K không đồng ý cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T chuộc lại nhà đất mà giữ lại nhà, đất để quản lý, sử dụng. Do việc xin chuộc lại nhà đất là do các bên tự thỏa thuận với nhau, nhưng phía bà K và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T không thỏa thuận được với nhau, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ buộc bà K phải cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T chuộc lại nhà đất.

[9] Đối với việc chị X cho rằng, nếu giao nhà, đất cho bà K thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T không có chỗ ở. Tuy nhiên, chị X đồng ý xin chuộc lại nhà đất với giá 500.000.000 đồng. Như vậy, chị X, cũng như những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T có điều kiện để tìm kiếm nơi ở khác, nên kháng cáo của chị X, anh C, anh T2, chị H1, chị P là không có căn cứ.

[10] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Văn T5, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Các phần khác 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.

[13] Do kháng cáo của chị X, anh C, anh T5, chị H1, chị P không được chấp nhận, nên chị X, anh C, anh T5, chị H1, chị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, chị X, anh C, anh T5, chị H1, chị P thuộc hộ cận nghèo và có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm chị X, anh C, anh T5, chị H1, chị P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148; Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết K.

- Buộc ông Võ Văn T1, chị Phạm Thị Kiều H, chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P phải di dời hết các tài sản để giao trả lại cho bà K căn nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế là 87,8m^2, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3 và M4 trở về mốc M1, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 85, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K vào ngày 24/01/2022, đất tọa lạc khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông T1, chị H, chị X, anh C, anh T2, chị H1 và chị P được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà K phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T1, chị H, chị X, anh C, anh T2 số tiền là 7.505.000 đồng (Bảy triệu, năm trăm lẻ năm nghìn đồng).

Kể từ có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền chưa thi hành án, tại thời điểm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị T, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Ngọc T3 bồi thường cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T số tiền là 800.000.000 đồng (T6 trăm triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà K phải chịu 3.300.000 đồng. Bà K đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

4. Về án phí:

4.1 Bà K, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ, khoản 1, Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

4.2 Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho chị Phạm Thị Kim X, anh Võ Văn C, anh Võ Minh T2, chị Nguyễn Thị H1, chị Lê Hoài Trúc P.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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

Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

đã ký

Nguyễn Tấn Tặng