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

Bản án số: 139/2022/DS-PT
Ngày: 19/5/2022
Về việc Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Ông Đinh Chí Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Tỉnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 47/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 2 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 128/2022/QĐPT-DS ngày 22/3/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

- Nguyễn Thị Phượng M, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 28, khóm MP, phường MP, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989; địa chỉ số 22, đường NH, P2, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Phạm Hoàng Đ, Công ty Luật hợp danh Anh Em Luật sư Chi nhánh Đồng Tháp, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí M.

2. *Bị đơn:*

2.1. Tô Văn B, sinh năm 1975 (Mất năng lực hành vi Dân sự theo quyết định số 05/2017/QĐST-VDS ngày 14/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh).

Địa chỉ: 27B, Tổ 47, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

- Người giám hộ đương nhiên của ông Tô Văn Béo là bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1983 (là vợ); Địa chỉ: Tổ 2, Khóm 1, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện theo pháp luật của Tô Văn B là: ông Tô Văn L, sinh năm 1963 (anh ruột); Địa chỉ: Tổ 43, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Nguyễn Thị BH, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 2, Khóm 1, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Tô Thị Tuyết T, sinh năm: 30/12/2013.

Người đại diện hợp pháp của cháu T là: Nguyễn Thị BH, sinh năm 1983 (mẹ ruột); Địa chỉ: Tổ 2, Khóm 1, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Phạm Thị Mai H, sinh năm: 1971; Địa chỉ: 146-148 đường Phạm Hữu Lầu, Khóm 4, P4, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Nguyễn Thị B, sinh năm: 1934 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị B:

3.3.1 Tô Văn N; Địa chỉ: Tổ 47, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

3.3.2 Tô Văn L, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Tổ 43, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

3.3.3 Tô Thị K; Địa chỉ ấp ĐB, xã HA, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện hợp pháp cho ông L và bà K:

Bà Trần Thị L, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Tổ 43, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2019.

3.3.4 Tô Thị T; Địa chỉ: Tổ 43, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

3.3.5 Tô Thị B; Địa chỉ: Khóm 6, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp cho bà B: Bà Trần Thị L, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Tổ 43, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2019.

3.3.6 Tô Văn B, sinh năm: 1975 (mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định số 05/2017/QĐST-VDS ngày 14/7/2017 của Tòa án thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp).

Địa chỉ: 27B, Tổ 47, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

- Người giám hộ đương nhiên của ông Tô Văn B là bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1983 (là vợ); Địa chỉ: Tổ 2, Khóm 1, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Tô Văn B là: Ông Tô Văn L, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Tổ 43, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp cho Tô Văn L là bà: Bà Trần Thị L, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Tổ 43, K5, P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2019.

4. Ủy Bn nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật là Võ Phan Thành M, chức vụ: Chủ tịch

5. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp.

6. Văn Đ Phước, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 24, khóm Mỹ Phú, phường Mỹ Phú, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp cho ông Phước là bà: Nguyễn Thị Phượng M, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 28, khóm MP, phường MP, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

Anh H, Luật sư Hoàng Đ, bà H, bà L có mặt tại phiên tòa. Bà Bé H, ông N, bà T, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp vắng mặt. Ông M có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo khởi kiện của nguyên đơn, cũng như trong quá trình tố tụng Nguyễn Thị Phượng M trình bày như sau:

Ngày 12/4/2016 bà Nguyễn Thị Phượng M có nhận chuyển nhượng đất của Tô Văn B và Nguyễn Thị BH diện tích 120m^2 thửa 1346, tờ bản đồ số 1, trên đất là căn nhà cấp 4, đất tọa lạc tại P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp, do Tô Văn B đứng tên Quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng thực tế là 380.000.000đ, nhưng trên hợp đồng ghi 150.000.000đ mục đích nhằm giảm tiền nộp thuế. Sau khi ký hợp đồng bà Phượng M giao 05 lần tiền gồm: ngày 11/4/2016: 53.200.000đ; ngày 12/4/2016: 150.000.000đ; ngày 25/4/2016: 100.000.000đ; ngày 06/5/2016: 70.000.000đ; lần cuối là 6.800.000đ, bốn lần đầu đều có làm biên nhận và người nhận là anh B có ký tên vào biên nhận có sự chứng kiến của bà Phạm Thị Mai H. Riêng lần cuối cùng là không làm biên nhận, lý do số tiền nhỏ và không có sự chứng kiến của bà Mai H. Khi chứng kiến các lần nhận tiền bà Phạm Thị Mai H, kiểm đếm dùm anh B và anh B chỉ nhận một mình. Ngày 27/4/2016 bà Nguyễn Thị Phượng M đã được Ủy Bn nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên. Người làm thủ tục chuyển QSD từ anh B qua chị Phượng M là bà Phạm Thị Mai H. Từ khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất chị Phượng M đã nhiều lần yêu cầu anh B giao nhà và đất nhưng anh B không thực hiện nên đã phát sinh tranh chấp.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Phượng M yêu cầu Tô Văn B cùng vợ là

Nguyễn Thị BH và con là Tô Thị Tuyết T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyễn Thị B giao cho Nguyễn Thị Phượng M diện tích 120m^2 thửa 1346, tờ bản đồ số 1, trên đất là căn cấp 4, nhà đất tọa lạc tại P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà Nguyễn Thị Phượng M yêu cầu buộc Tô Văn B và Nguyễn Thị BH pH trả cho bà và Văn Đ Phước 380.000.000đ; Số tiền thuế sang tên là 3.200.000đ; Chi phí công chứng hợp đồng là 350.000đ; Số tiền lãi trên số tiền gốc 380.000.000đ kể từ ngày 12/4/2016 đến 13/01/2021 (55th x 0.75% x 380.000.000đ = 156.000.000đ). Lý do trả cho ông Phước vì nguồn tiền mua đất là của chung vợ chồng. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn Tô Văn B có Tô Văn L là đại diện theo pháp luật, ông L ủy quyền cho Trần Thị L và những người liên quan Tô Văn N, Tô Văn L, Tô Thị K trình bày:

Bà Phạm Thị Mai H là người giới thiệu cho bà Phượng M nhận chuyển nhượng đất của Tô Văn B và sau đó bà H tự chuyển nhượng phần đất của bà Mai H cho anh B. Giấy tờ chuyển nhượng do bà H và bà Phượng M tự đi làm, gia đình bà Nguyễn Thị B không ai hay biết. Anh Tô Văn B là người bị bệnh thần kinh từ lúc nhỏ đến Ny. Cụ thể theo Quyết định số 55/2017/QĐST-VDS ngày 14/7/2017 Tòa án thành phố Cao Lãnh đã tuyên bố Tô Văn B bị mất năng lực hành vi dân sự. Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây của Tô Văn N chuyển nhượng cho Nguyễn Thị B với giá 200.000.000đ, do bà B bệnh nên ông N làm thủ tục tặng cho Tô Văn B nhằm mục đích miễn thuế, đồng thời bà B muốn anh B được đứng tên để khi bà mất thì không ai tranh chấp với anh B. Tiền chuyển nhượng đất cho Phượng M và nhận chuyển nhượng đất từ Phạm Mai H thì gia đình Nguyễn Thị B không ai nhận và cũng không ai trả, đồng thời cũng không ai biết. Do đó Trần Thị L đại diện cho Tô Văn B, Tô Văn L, Tô Thị K, Tô Thị Tuyết T và bà Nguyễn Thị BH yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 120m^2 thửa 1346, tờ bản đồ số 1, trên đất là căn nhà cấp 4, tọa lạc tại P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp do Tô Văn B ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Phượng M và Hủy giấy chứng nhận QSD đất số CD 261340 ngày 27/4/2016 của Ủy Bn nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp cho bà Nguyễn Thị Phượng M đứng tên; yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 47,2m^2 thửa 492, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại phường 4, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp mà Tô Văn B đã nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mai H, hủy giấy chứng nhận QSD đất do Tô Văn B đứng tên phần diện tích đã nhận chuyển nhượng từ bà Mai H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị BH (vợ Tô Văn B) trình bày:

Cách đây khoảng 03 năm bà có đến phòng Công chứng theo yêu cầu và sự ép buộc của Tô Văn B, do không biết chữ nên có người phụ nữ cầm tay bà viết họ tên và chữ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, Nguyễn Thị BH không thấy ai đưa tiền cho anh B và bà cũng không có nhận tiền của ai, đồng thời cũng không bán đất cho ai và cũng không mua đất của ai, từ trước đến Ny anh B không đưa cho bà BH khoảng tiền nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mai H trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với em chị Nguyễn Thị Phượng M, thấy bà Phượng M có nhu cầu mua nền nhà ở, đồng thời thông qua Lan PH nên bà Mai H biết ông Tô Văn B muốn bán nền nhà và nhà tại P6, TPCL nên bà Mai PH và bà Phượng M đến nhà ông B và bà Nguyễn Thị BH để thỏa thuận mua nhà, đất của ông B với giá là 380.000.000đ, nhưng vì sợ nộp thuế nên ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000đ, sau khi ký hợp đồng phía bà Phượng M đã trả cho ông B 04 lần tiền là 373.200.000đ các lần giao tiền đều có bà Mai H chứng kiến. Riêng 6.800.000đ cuối cùng bà Phượng M trả cho ông B thì bà Mai H không biết.

Do bán nhà và nền nhà, ông B không có chỗ ở đến ngày 26/4/2016, ông B chuyển nhượng của bà diện tích 47,2m^2 thửa 492, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại P4, TPCL, giá chuyển nhượng là 120.000.000đ nhưng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đ và bà đã nhận đủ số tiền 120.000.000đ từ ông Tô Văn B, đồng thời đã chuyển QSD đất trên cho ông B đứng tên, hiện tại ông B đang sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất là đúng pháp luật nên bà Mai H không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của phía đại diện theo pháp luật cũng như đại diện theo ủy quyền của ông Tô Văn B đã yêu cầu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử:

Áp dụng Điều 26, 35, 39 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 411 Bộ Luật dân sự 2005, 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phượng M yêu cầu Tô Văn B, bà Nguyễn Thị BH, Tô Thị Tuyết T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ

tố tụng của bà Nguyễn Thị B thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng đất giao diện tích đất 120m^2 thuộc thửa 1364, tờ bản đồ số 01 cùng căn nhà cấp 4 trên đất tọa lạc tại P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp. Trong phạm vi các mốc H,G,8,7,F, 6, 5,E,4,3,D,C về mốc H. Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 08/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phượng M về việc yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) trả cho bà Nguyễn Thị Phượng M và ông Văn Đ Phước số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 373.200.000đ và số tiền thuế sang tên, phí công chứng 1.775.000đ. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phượng M yêu cầu Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) trả cho bà Nguyễn Thị Phượng M và ông Văn Đ Phước số tiền 6.800.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phượng M yêu cầu bà Nguyễn Thị BH liên đới cùng Tô Văn B trả số tiền 380.000.000đ, tiền thuế sang tên, phí công chứng 3.550.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phượng M yêu cầu Phòng công chứng số 1 tỉnh ĐồngTháp liên đới cùng Tô Văn B trả tiền thuế sang tên và tiền phí công chứng 3.550.000đ.

[2] Chấp nhận yêu cầu của Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tô Văn B, bà Nguyễn Thị BH, bà Nguyễn Thị Phượng M lập ngày 12/4/2016 vô hiệu.

Anh Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) được sử dụng diện tích đất trong phạm vi các mốc H, G, 8, 7, F, 6, 5, E, 4, 3, D, C về mốc H. Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 08/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Anh Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) được đến cơ quan Nhà nước đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi các mốc H, G, 8, 7, F, 6, 5, E, 4, 3, D, C về mốc H. Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 08/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh theo quy định của pháp luật, đất tọa lạc tại P6, TPCL.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa Tô Văn B và bà Phạm Thị Mai H lập ngày 26/4/2016 và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Tô Văn B thuộc thửa 492 tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại P4, TPCL, tỉnh ĐồngTháp. Anh Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) tiếp tục sử dụng phần diện tích đất trong phạm vi các mốc 1, A, 2, 3, B, 4 về mốc 1, diện tích đất thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 07/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh, tại thửa 492, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại P6, TPCL.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Phượng M pH chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 13305 ngày 7/4/2017. Bà Phượng M được nhận lại 5.367.500đ theo biên lai thu số 0000099 ngày 05/12/2017.

Anh Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) pH chịu án phí là 19.048.000đ.

[5] Về chi phí giám định: Anh Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) pH chịu là 6.000.000đ. Do bà Phượng M đã tạm ứng số tiền 6.000.000đ nên anh B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) có trách nhiệm trả cho bà Phượng M số tiền chi phí giám định là 6.000.000đ.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị Phượng M pH chịu là 3.667.000đ bà Phượng M tạm ứng đã chi xong.

Anh Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) pH chịu là 3.262.000đ. Do bà B và bà L đã tạm ứng và đã chi xong.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, hướng dẫn thi hành án và thời hạn kháng cáo.

Ngày 02/02/2021 ông Tô Văn L (là người đại diện theo pháp luật của Tô Văn B) có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh. Nội dung kháng cáo phần buộc Tô Văn B trả cho Nguyễn Thị Phượng M và ông Văn Đ Phước số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 373.200.000đ và số tiền thuế sang tên, phí công chứng 1.775.000đ và phần không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 47,2m^2, đo đạc thực tế là 44,2m^2, 492 tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại P4, TPCL, giữa ông Tô Văn B với bà Phạm Thị Mai H ngày 26/4/2016, hiện do Tô Văn B đứng tên. Lý do kháng cáo, vì ông

Tô Văn B là người bị bệnh tâm thần từ nhỏ cho nên việc chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị Phượng M và nhận chuyển nhượng đất với bà Phạm Thị Mai H là do sự sắp xếp, lừa dối của bà Phượng M và bà Mai H nhằm mục đích để bà Phượng M mua được đất ở mặt tiền đường Tân Việt Hoà, phường 6, thành phố Cao Lãnh, đồng thời để bà Mai H bán được nền nhà ở trong hẽm nhỏ đi lại khó khăn ở phường 4, thành phố Cao Lãnh. Số tiền của bà Phượng M giao cho ông Tô Văn B thì không ai biết và trong gia đình cũng không ai nhận. Việc trả tiền cho bà Mai H cũng không ai biết.

Do đó, yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận cho ông Tô Văn B trả cho Phượng M 150.000.000đ và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Béo, bà Bé H với bà Phượng M, hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Phượng M đối với diện tích 120m^2 thuộc thửa 1364, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại P6, TPCL; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Béo với bà Mai H, Hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Tô Văn B có diện tích 47,2m^2, đo đạc thực tế là 44,2m^2, 492 tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại P4, TPCL và buộc bà Mai H trả cho ông Tô Văn B 120.000.000đ; đề nghị xét cho ông Tô Văn B được miễn án phí dân sự vì ông Tô Văn B là người được Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự.

Ngày 29/01/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phượng M có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phượng M, buộc ông Tô Văn B, bà Nguyễn Thị BH và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà; Nếu hủy hợp đồng thì buộc bà Nguyễn Thị BH liên đới với ông Tô Văn B trả 380.000.000đ và tiền lãi là 156.000.000đ (mức lãi 0,75% x 380.000.000đ x 55th = 156.000.000đ) tiền thuế chuyển tên và tiền phí công chứng là 3.550.000đ; yêu cầu Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp liên đới cùng ông Tô Văn B, bà Nguyễn Thị BH trả tiền thuế chuyển tên và tiền phí công chứng là 3.550.000đ và yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Tô Văn B (có đại diện theo pháp luật là Tô Văn L) và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Phượng M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư Phạm Hoàng Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Phượng M trình bày: Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Béo, bà Bé H với bà M là đúng pháp luật, ông Béo đã nhận đủ 380.000.000 đồng, bà M cũng đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải công nhận hợp đồng này. Nếu hợp đồng bị vô hiệu thì bà M yêu cầu ông Béo và bà Bé H trả 380.000.000 đồng, 156.000.000 đồng tiền lãi; Phòng Công chức số 1 tỉnh Đồng Tháp liên đới với ông Béo và bà Bé H trả 3.550.000 đồng chi phí sang tên. Trường hợp ông Béo bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự là sau khoảng một năm kể từ ngày H bên ký hợp chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70,71,72,73,76,86 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình thẩm vấn và tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy:

+ Anh H đại diện chị M yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp vì Tòa sơ thẩm định giá từ năm 2017, đến Ny giá trị tài sản có chênh lệch lớn.

+ Về GCNQSD đất thửa 1364, anh H cho rằng chị M giữ nhưng không biết có cầm cố, thế chấp không, không cung cấp được bản chính GCN ngay tại phiên tòa cho Tòa án.

+ Chị L đại diện ủy quyền của anh L, chị K, chị B trình bày, sau khi cụ B chết thì chị L, anh L là người quản lý, trông coi căn nhà của cụ B trên đất tranh chấp để thờ cúng cụ B.

+ Chị L xác định chị BH là vợ anh B nhưng tình trạng tâm thần của chị BH giống như anh B. Chị L sẽ cung cấp xác nhận, chứng cứ chứng M chị BH tâm thần không bình thường và sẽ yêu cầu tuyên bố chị BH mất năng lực hành vi dân sự để anh L làm người đại diện trong coi quản lý tài sản nhà đất, thờ cúng cụ B.

+ Chị L trình bày hàng kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ B có người con tên Tô Văn No đã chết, có vợ cũng đã chết, con 04 người con hiện đang sống gần nhà của cụ B, tên là Hiền, Trúc, Mai, Diện. Tòa sơ thẩm không hỏi, không yêu cầu cung cấp các con ông No nên chị L không trình bày ở cấp sơ thẩm. Chị L sẽ cung cấp họ tên địa chỉ các con của ông No.

+ Chị L trình bày chị K có dấu hiệu khù khờ, không bình thường nhưng chưa đến mức mất năng lực hành vi dân sự và đã ủy quyền cho chị L.

+ Chị L trình bày chị T bị bệnh tâm thần rất nặng đang hưởng trợ cấp xã hội hơn 10 mấy năm Ny, chị T có chồng tên Huỳnh Văn Danh còn sống, hiện đang nuôi dưỡng, chăm sóc chị T. Chị L sẽ nộp các giấy tờ chứng M chị T bị bệnh tâm thần và cung cấp họ tên địa chỉ anh Danh.

Xét thấy, qua thẩm vấn, tranh luận tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu và trình bày sẽ cung cấp tài liệu chứng cứ bổ sung. Nhận thấy, việc thu thập tài liệu chứng cứ bổ sung để làm rõ tố tụng và nội dung vụ án là cần thiết.

Căn cứ Điều 259, 304 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xác M, thu thập tài liệu chứng cứ bổ sung để đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án và đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Phượng M là nguyên đơn; ông Tô Văn B (có đại diện theo pháp luật là Tô Văn L) là bị đơn kháng cáo trong hạn luật định và hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2] Ông Tô Văn L là người đại diện theo pháp luật cho ông Tô Văn B yêu cầu sửa án sơ thẩm, đồng ý cho ông trả cho bà M và ông Phước số tiền 150.000.000 đồng; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phượng M đối với diện tích 120m^2 thuộc thửa 1364, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại P6, TPCL. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Phạm Thị Mai H lập ngày 26/4/2016 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B tại thửa 492 tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại P4, TPCL, Đồng Tháp, bà H pH trả lại cho ông B 120.000.000 đồng, xem xét cho ông B miễn tiền án phí dân sự vì ông B mất năng lực hành vi dân sự.

[2.1] Căn cứ vào Kết luận giám định pháp y tâm thần số 55/2017/KLGĐTC ngày 09 tháng 6 năm 2017 của Trung tâm pháp y Tâm thần Khu vực Tây Nm bộ như sau "Bệnh sử lúc nhỏ phát triển tâm thần chậm so với lứa tuổi, lớn lên không lanh lợi, chỉ biết sử dụng tiền mệnh giá thấp. Năm 2014

đương sự được hưởng tiền trợ cấp xã hội tại địa pH. Năm 2016 đương sự có điều trị tại bệnh viện tâm thần tỉnh Đồng Tháp với chuẩn đoán rối loạn tâm thần không xác định + chậm phát triển tâm thần mức độ nhẹ. Diễn tiến quá trình theo dõi giám định đương sự tỉnh, thu rút, ít tiếp xúc với người khác, đôi khi không trả lời câu hỏi của người xung quanh, hành vi chậm chạp, ý thức tỉnh tiếp xúc chậm, định hướng lực đúng, cảm xúc vẻ khù khờ, trí nhớ kém…. Kết luận về y học: Chậm phát triển tâm thần mức độ nhẹ; về năng lực: Hiện tại mất năng lực hành vi dân sự". Từ kết luận giám định pháp y tâm thần nói trên, Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã có quyết định số 05/2017/QĐST-VDS ngày 14/7/2017 tuyên bố ông Tô Văn Béo mất năng lực hành vi dân sự. Như vậy, ông Tô Văn B khi ký hợp với bà Phượng M pH do người đại diện theo pháp luật xác lập thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 125 Bộ luật dân sự "*Khi giao dịch dân sự do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện thì theo yêu cầu của người đại diện của người đó, Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu nếu theo quy định của pháp luật giao dịch này pH do người đại diện của họ xác lập, thực hiện hoặc đồng ý".* Hoặc phải có người giám hộ đương nhiên là bà Nguyễn Thị Bé H là vợ của ông Tô Văn Béo được quy định tại khoản 1 Điều 53 Bộ luật dân sự như sau: *"Trường hợp vợ là người mất năng lực hành vi dân sự thì chồng là người giám hộ; nếu chồng là người mất năng lực hành vi dân sự thì vợ là người giám hộ".*

Tuy nhiên khi bà Nguyễn Thị Phượng M giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà thuộc thửa 1364, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại P6, TPCL, không có người đại diện theo pháp luật hoặc người giám hộ đương nhiên của ông Tô Văn B, đồng thời những người trong hộ của Tô Văn B là cụ Nguyễn Thị B (mẹ của B) là chủ sở hữu căn nhà cất trên đất cũng không hay biết nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Văn B và bà Nguyễn Thị Bé H với bà Nguyễn Thị Phượng M đã vô hiệu từ lúc giao kết hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tô Văn B, bà Nguyễn Thị BH với bà Nguyễn Thị Phượng M lập ngày 12/4/2016 vô hiệu là phù hợp pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu do giao dịch với người mất năng lực hành vi dân sự thì không làm phát sinh quyền và nghĩa

vụ của ông Béo được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 125 Bộ luật dân sự: *"Giao dịch dân sự chỉ làm phát sinh quyền hoặc chỉ miễn trừ nghĩa vụ cho người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự với người đã xác lập, thực hiện giao dịch với họ"*. Tuy nhiên, theo chứng cứ có trong hồ sơ xác định ông Béo có nhận 53.200.000 đồng từ bà M để ông Béo nộp tiền thuế đất ở tại Kho bạc Nhà nước thành phố Cao Lãnh do chuyển mục đích sử dụng đất còn nợ; số tiền 120.000.000 đồng ông Béo đã trả cho bà Mai H (do bà Mai H thừa nhận có nhận của ông Béo); tổng cộng 173.200.000 đồng; số tiền còn lại người đại diện theo pháp luật của ông Béo không thừa nhận được xem là ông Béo không có nghĩa vụ phải trả lại như đã diễn dẫn trên. Như vậy, ông Béo chỉ có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 173.200.000 đồng nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lù là người đại diện hợp pháp của ông Béo. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) trả cho bà Nguyễn Thị Phượng M và ông Văn Đ Phước số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 373.200.000 đồng chỉ có căn cứ một phần nên sửa một phần. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà L là người đại diện theo ủy quyền tự nguyện trả cho bà M 203.200.000 đồng (53.200.000đ + 150.000.000đ) là có lợi cho bà M nên chấp nhận sự tự nguyện này.

[2.2] Như nhận định trên, ông Tô Văn B là người mất năng lực hành vi dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tô Văn B với Nguyễn Thị Mai H lập ngày 26/4/2016 cũng bị vô hiệu. Do đó, Tô Văn B (có đại diện theo pháp luật là Tô Văn L) yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho Tô Văn B đối với diện tích 47,2m^2, đo đạc thực tế 44,2m^2, thửa 492, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại P4, TPCL, tỉnh Đồng Tháp đã nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mai H và trả cho ông Tô Văn B 120.000.000đ số tiền này do bà Mai H đã xác nhận có nhận của Tô Văn B nên bà Mai H có nghĩa vụ trả cho ông Béo (có người giám hộ đương nhiên là bà Bé H là vợ ông Béo) 120.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa H bên là không có căn cứ nên sửa toàn bộ phần này.

[2.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Béo về án phí dân sự sơ thẩm cũng như lệ phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Béo (có người đại diện theo pháp luật là ông Lù) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các lệ phí tố tụng là không

đúng theo quy định của pháp luật. Vì ông Béo là người mất năng lực hành vi dân sự thuộc đối tượng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 11 Nghị quyết 326 của Ủy Bn thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Tô Văn B (có người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L) pH chịu án phí là 19.048.000đ và lệ phí là không phù hợp nên sửa phần này.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét các yêu cầu kháng cáo của bà Phượng M là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc Tô Văn B, Nguyễn Thị BH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Nếu hủy hợp đồng pH buộc Nguyễn Thị BH liên đới với Tô Văn B trả 380.000.000đ và tiền lãi là 156.000.000đ (mức lãi 0,75% x 380.000.000đ x 55th = 156.000.000đ) tiền thuế sang tên và tiền phí công chứng là 3.550.000đ; yêu cầu Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp liên đới cùng Tô Văn B, Nguyễn Thị BH trả tiền thuế sang tên và tiền phí công chứng là 3.550.000đ và yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp là không có căn cứ như nhận định trên nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phượng M.

[4] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bé H là Vợ của ông Tô Văn Béo, đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định bà Bé H là người giám hộ đương nhiên của người mất năng lực hành vi dân sự là ông Béo được qui định tại khoản 1 Điều 53 Bộ luật dân sự nói trên nên Hội đồng xét xử xác định bà Bé H là người giám hộ đương nhiên của ông Béo để bà Bé H thực hiện quyền và nghĩa vụ thay cho ông Béo; ông Lù không phải là người thực hiện quyền và nghĩa vụ thay cho ông Béo; ông Lù chỉ là người đại diện hợp pháp cho ông Béo để tham gia tố tụng nên cần sửa lại cách tuyên án cho đúng pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử chỉ có căn cứ một phần nên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Hội đồng xét xử xét lời trình bày của luật sư Phạm Hoàng Đức bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Phượng M không phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

[7] Hội đồng xét xử xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ bổ sung, Hội đồng xét xử

xét thấy không cần thiết. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông Béo, bà Bé H ký kết với bà M; ông Béo ký kết với bà H. Đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có cá nhân ông Béo đứng tên nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B. Do đó, không ảnh hưởng đến quá trình thi hành án nên không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Phượng M và ông Tô Văn Béo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 2 Điều 148 BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn B, người đại diện theo pháp luật là ông Tô Văn L.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phượng M

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

1. Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phượng M

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phượng M về việc yêu cầu ông Tô Văn B, bà Nguyễn Thị BH, Tô Thị Tuyết T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị B thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giao diện tích đất 120m^2 thuộc thửa 1364, tờ bản đồ số 01 cùng căn nhà cấp 4, tọa lạc tại P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/4/2016 giữa ông Tô Văn B và bà Nguyễn Thị BH với bà Nguyễn Thị Phượng

M vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận QSD đất số CD 261340 ngày 27/4/2016 của Ủy Bn nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp cho bà Nguyễn Thị Phượng M đứng tên.

- Ông Tô Văn B, người giám hộ đương nhiên của ông Béo là bà Nguyễn Thị BH tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 120m^2 thuộc thửa 1364, tờ bản đồ số 01 cùng căn nhà cấp 4 trên đất tọa lạc tại P6, TPCL, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc H,G,8,7,F, 6, 5,E,4,3,D,C về mốc H.

(Kèm theo bản đồ đo đạc ngày 18/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phượng M về việc yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Buộc ông Tô Văn B, người giám hộ đương nhiên của ông Béo là bà Nguyễn Thị BH trả cho bà Nguyễn Thị Phượng M và ông Văn Đ Phước số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 203.200.000 đồng (H trăm lẽ B triệu, H trăm ngàn đồng chẵn).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phượng M yêu cầu bà Nguyễn Thị BH liên đới cùng ông Tô Văn B trả số tiền 380.000.000đ, tiền thuế sang tên, phí công chứng 3.550.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phượng M yêu cầu Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp liên đới cùng Tô Văn B, Nguyễn Thị BH trả lại tiền thuế sang tên và tiền phí công chứng là 3.550.000 đồng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Văn B và bà Phạm Thị Mai H lập ngày 26/4/2016 là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Cao Lãnh cấp cho ông Tô Văn B thuộc thửa 492 tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại P4, TPCL, tỉnh ĐồngTháp.

- Buộc ông Tô Văn B, người giám hộ đương nhiên của ông Béo là bà Nguyễn Thị BH trả cho bà Phạm Thị Mai H diện tích 47,2m^2 (theo quyền sử dụng ông Tô Văn B đứng tên), đo đạc thực tế 44,2m^2 nằm trong phạm vi các mốc 1, A, 2, 3, B, 4 về mốc 1; thửa 492, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại phường 4, TP Cao Lãnh.

Kèm theo bản đồ đo đạc ngày 09/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

- Ông Tô Văn B, người giám hộ đương nhiên của ông Béo là bà Nguyễn Thị BH tự nguyện giao toàn bộ vật kiến trúc do ông Béo xây dựng trong phạm vi các mốc 1, A, 2, 3, B, 4 về mốc 1 để cho bà Phạm Thị Mai H quản lý, sử dụng.

Buộc bà Phạm Thị Mai H có nghĩa vụ trả cho ông Tô Văn B (có người giám hộ đương nhiên là bà Bé H là vợ ông B) 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng chẵn).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước lập thủ tục để Mai H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người pH thi hành án thi hành án chưa xong, thì pH chịu lãi được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Tô Văn B, người giám hộ đương nhiên của ông Béo là bà Nguyễn Thị BH không pH chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Phượng M pH chịu 16.640.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp là theo biên lai thu số 13305 ngày 7/4/2017 và 5.367.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp là theo biên lai thu số 0000099 ngày 05/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Bà M phải nộp tiếp 10.972.500 đồng.

- Bà Phạm Thị Mai H phải chịu 6.000.000 đồng.

4. Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị Phượng M pH chịu 6.000.000đ. Bà Phượng M đã tạm ứng số tiền 6.000.000đ và đã chi xong.

5.Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Bà Nguyễn Thị Phượng M pH chịu là 3.667.000đ bà Phượng M tạm ứng đã chi xong.

Ông Tô Văn B, người giám hộ đương nhiên của ông Béo là bà Nguyễn Thị BH tự nguyện chịu là 3.262.000đ. Do bà B và bà L đã tạm ứng và đã chi xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm

- Bà Nguyễn Thị Phượng M không pH chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 0007673 ngày 03/2/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

- Ông Tô Văn B, người giám hộ đương nhiên của ông Béo là bà Nguyễn Thị BH không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Béo do bà Trần Thị L nộp thay 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 0007674 ngày 03/2/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

7.Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người pH thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

8. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Cao Lãnh;
- Chi Cục THADS TP Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước