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

Bản án số: **122**/2024/DS-PT
Ngày: 21-3-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán tài sản, kiện đòi tài sản và kiện đòi giấy chứng nhận QSD đất".

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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Tôn

Ông Nguyễn Ngọc Vạng

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/02/2024 và ngày 21/3/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán tài sản, kiện đòi tài sản và kiện đòi giấy chứng nhận QSD đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phan Văn H, sinh năm 1970 (có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn H: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974 (có mặt); Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 12/02/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Phạm Công T, sinh năm 1930 (có mặt);

2.2. Phạm Phú L, sinh năm 1980 (có mặt);

2.3. Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1972 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L: Luật sư Trần Hà Xuân P là thành viên Chi nhánh Công ty L2 Luật thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

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

3.1. Phạm Thị Thanh H1, sinh năm 1970 (có mặt);

3.2. Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1964 (có mặt);

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

3.3. Phạm Thị Diễm C, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Phạm Văn B, sinh năm 1968 (có mặt);

3.5. Nguyễn Thị R, sinh năm 1968 (vắng mặt);

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

3.6. Nguyễn Văn V, sinh năm 1975 (vắng mặt);

3.7. Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1977 (vắng mặt);

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

3.8. Phan Thị Mỹ H2, sinh năm 1981 (có mặt);

3.9. Phạm Thanh L1, sinh năm 2000 (vắng mặt);

3.10. Phạm Trung T4, sinh năm 2005 (vắng mặt);

3.11. Phạm Vũ T5, sinh năm 2013;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Vũ T5: Anh Phạm Phú L và chị Phan Thị Mỹ H2 (là cha mẹ ruột, có mặt).

3.12. Phạm Thị Thanh T6, sinh năm 2018;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Thị Thanh T6: Anh Phạm Thanh L1 (là cha ruột, vắng mặt).

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

3.13. Ngân hàng Thương mại cổ phần B1;

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà H, số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T7, chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phúc H3, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Q nợ Ngân hàng TMCP B1 (Quyết định số: 239/2021/UQ-PCTT ngày

01/6/2021);

Ông Nguyễn Phúc H3 ủy quyền lại: Ông Lê Thanh T8, sinh năm 1980 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Số B N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền số 48/2023/UQ-BVB ngày 24/02/2023);

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phan Văn H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D trình bày:

Trước đây (khoảng năm 2017, không rõ thời gian cụ thể), ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L có chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 2.500m^2, thuộc một phần thửa 588, tờ bản đồ (TBĐ) số 4, đất lúa, do ông Phạm Công T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, số vào sổ cấp GCN: 00533 QSDĐ/A4 ngày 27/6/1994, chưa làm thủ tục sang tên, với giá 65.000.000 đồng/1.000m^2, đã giao tiền cho ông T và anh L xong.

Đến ngày 10/9/2019, ông T và anh L thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho ông H phần đất như sau:

1. Diện tích 8.252,7m^2, thuộc một phần thửa 588 và 589, TBĐ số 4, đất lúa; theo bản đồ địa chính chính quy thửa 588 và 589 là thửa đất số 10, diện tích 12.752,7m^2, TBĐ số 34, đất lúa (trong phần đất diện tích 12.752,7m^2 này có phần đất ông T và anh L đã chuyển nhượng cho ông H là 2.500m^2 như nêu trên, chuyển nhượng cho ông Phạm Văn B (Ớt) 1.000m^2, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V 1.000m^2 chưa sang tên, nên diện tích thỏa thuận chuyển nhượng tại thời điểm này là 8.252,7m^2). Tuy nhiên, giữa ông T, anh L, ông H, ông B và ông V đều thống nhất chuyển nhượng hết thửa đất này cho ông H và vợ ông H là bà Nguyễn Thị Thanh T1 với diện tích 12.752,7m^2 để cho vợ chồng ông H được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất xong sẽ chuyển lại QSD đất cho ông B và ông V sau. Việc chuyển nhượng phần đất có làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, phần đất này hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất do vợ chồng ông H đứng tên. Hiện nay, ông B đang quản lý, sử dụng phần đất thực đo 847,7m^2, ông V đang quản lý, sử dụng phần đất thực đo 1.080,6m^2, thuộc một phần đất thửa số 10; Phần đất này ông H đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1.

2. Diện tích 4.362,9m^2, thửa số 4, TBĐ số 34, đất lúa, hiện nay do hộ ông T đứng tên, việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

3. Diện tích 300m^2, thửa số 01, TBĐ số 34, đất ở tại nông thôn, hiện nay do hộ ông T đứng tên, việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Tổng cộng diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 8.252,7m^2 + 4.362,9m^2 + 300m^2 = 12.915,6m^2. Lý do, ông T và anh L chuyển nhượng thêm phần đất thửa

số 4 và thửa số 1 là vì trong phần đất thửa số 10 đã mất 2.500m^2 ông H đã mua trước, 1.000m^2 ông T đã bán cho ông B và 1.000m^2 ông T đã bán cho ông V, nên ông T và anh L chuyển nhượng thêm hai thửa số 4 và số 1 để bù lại. Tuy nhiên, tại thời điểm này, ông H, ông T và anh L có thỏa thuận chừa lại phần đất nền nhà cho hộ ông T tiếp tục ở, sau này khi làm thủ tục chuyển nhượng sẽ thỏa thuận chừa lại sau. Sau khi hộ ông T được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất đã giao cho ông H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 4 và thửa số 1 để ông H làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa này.

Hiện nay, thửa đất số 4 và số 1 do hộ ông T và anh L đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, tổng diện tích ông T và anh L chuyển nhượng cho ông H ngày 10/9/2019 là: 8.252,7m^2 + 4,362,9m^2 + 300m^2 = 12.915,6m^2, giá thỏa thuận chuyển nhượng tại thời điểm này các bên thỏa thuận là 70.000 đồng/m^2, thành tiền là: 12.915,6m^2 x 70.000 đồng/m^2 = 904.092.000 đồng.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 12.915,6m^2 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên, ông T và anh L đã thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T cho nên việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên, ông H không giao tiền trực tiếp cho ông T và anh L mà ông T, anh L và ông H thỏa thuận ông H sẽ đến Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T trả số tiền ông T và anh L nợ ngân hàng, để ông T và anh L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông H.

Ông H đã trả số tiền ông T và anh L nợ Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T là 907.500.000 đồng. Như vậy, số tiền ông H phải trả nợ ngân hàng cho ông T và anh L là 907.500.000 đồng - 904.092.000 đồng = 3.408.000 đồng. Đến ngày 30/9/2019, ông T, anh L và bà Phạm Thị Thanh H1 (là con ông T) chỉ chuyển nhượng được cho vợ chồng ông H thửa đất số 10; còn lại thửa số 4 và số 1, ông T và anh L đã giao giấy chứng nhận QSD đất bản chính của hai thửa đất này cho ông H giữ để làm thủ tục chuyển nhượng sau. Nhưng sau đó, ông T và anh L đổi ý, không đồng ý chuyển nhượng cho ông H nữa. Vì vậy, đến nay ông H còn giữ giấy chứng nhận QSD đất của thửa số 4 và số 1. Đối với giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11710, thửa đất số 2, TBĐ số 34, diện tích 470m^2 ông H không có giữ, do trước đây ông H nhầm thửa số 2 là thửa số 10, nên ông H mới trình bày là có giữ giấy chứng nhận QSD đất thửa số 2.

Ngoài ra, ông T và anh L có vay của ông H số tiền 36.000.000 đồng vào ngày 02/9/2018 (có biên nhận nợ); tháng 10/2019, ông T và anh L có mua vật tư nông nghiệp của ông H còn nợ với số tiền là 1.300.000 đồng (không có làm giấy tờ gì); tháng 12/2019, ông T và anh L có mượn của ông H số tiền 3.700.000 đồng (không có làm giấy tờ gì); tổng cộng là 41.000.000 đồng.

Tổng cộng, ông T và anh L nợ ông H số tiền: 41.000.000 đồng + 3.408.000 đồng = 44.408.000 đồng.

Nay ông Phan Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Ông H yêu cầu hộ ông T và anh L giao đủ cho ông H diện tích đất còn

lại của thửa số 10 (ranh theo bản đồ địa chính chính quy) là 59,8m^2 (gồm các mốc M32, M34, M35, M36 về mốc M32) và 24,9m^2 (gồm các mốc M16, M17, M38 về mốc M16), tổng cộng diện tích là 84,7m^2.

Đối với diện tích đất của thửa số 10 giao còn thiếu là: 12.752,7m^2 – 10.636m^2 đã giao đất – 1.080,6m^2 đất đã giao ông V – 847,7m^2 đất đã giao ông B – 24,9 m^2 – 59,8 m^2 = 103,7m^2 thì ông H yêu cầu hộ ông T và anh L trả giá trị QSD đất là 100.000 đồng/m^2.

2. Ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông T và anh L, buộc hộ ông T và anh L phải chuyển QSD đất cho ông H đối với phần đất diện tích 4.362,9m^2 (thực đo 4.374,8m^2 gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M14, M15, M16, M38, M37, M36, M35, M34, M33 về mốc M1), thửa số 4 và diện tích 300m^2 (gồm các mốc M9, M10, M11, M12, M13 về mốc M9), thửa số 1.

Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 4 và số 1 giữa ông H, ông T và anh L vô hiệu, không giao thửa đất số 4 và số 1 cho ông H, thì ông H yêu cầu hộ ông T và anh L trả giá trị QSD đất là 100.000 đồng/m^2.

3. Ông H yêu cầu ông T và anh L liên đới trả cho ông H số tiền còn nợ gồm: Số tiền trả nợ Ngân hàng là 3.408.000 đồng, số tiền vay ngày 02/9/2018 là 36.000.000 đồng, số tiền vay vào tháng 12/2019 là 1.500.000 đồng, tổng cộng là 40.908.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo mức 0,83%/tháng đối với số tiền 40.908.000 đồng từ ngày nộp đơn khởi kiện đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T và anh L liên đới trả số tiền nợ mua vật tư nông nghiệp là 1.300.000 đồng, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T và anh L liên đới trả số tiền vay vào tháng 12/2019 là 2.200.000 đồng, do ông T và anh L không thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh.

4. Ông H đồng ý trả lại cho ông T 02 giấy chứng nhận QSD đất gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11712, thửa đất số 1, TBĐ số 34, diện tích 300m^2; Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11711, thửa đất số 4, TBĐ số 34, diện tích 4.362,9m^2; cùng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Phạm Công T ngày 17/10/2019.

- Bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L trình bày:

Khoảng năm 2015 (không nhớ ngày tháng), ông T và anh L có thỏa thuận bán (chuyển nhượng) cho ông H diện tích 2.500m^2 đất lúa do Phạm Công T đứng tên giấy chứng nhận QSD, ông T và anh L không rõ cụ thể là phần đất thuộc thửa nào, có vị trí từ đâu tới đâu, với giá 65.000.000 đồng/1.000m^2. Việc mua bán có lập thành văn bản, nhưng không có công chứng chứng thực theo quy định, được lập tại nhà ông T và anh L, giấy mua bán đất do ông H giữ. Ông H đã trả tiền cho ông T và anh L, ông H đã lên liếp làm vườn.

Khoảng trước tháng 10 năm 2019 vài tháng (không nhớ ngày tháng), ông T và anh L có thỏa thuận bán thêm cho ông H diện tích 9.000m^2 đất lúa do Phạm Công T đứng tên giấy chứng nhận QSD, ông T và anh L không rõ cụ thể là phần đất thuộc thửa nào, có vị trí từ đâu đến đâu, với giá 100.000.000 đồng/1.000m^2, thành tiền là 900.000.000 đồng. Việc mua bán chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập thành văn bản. Hiện nay, phần đất này ông H đã lên liếp làm vườn và được cấp giấy chứng nhận QSD đất xong. Đối với việc mua bán phần đất này, ông H không trả tiền trực tiếp cho ông T và anh L, mà thời điểm này ông T và anh L có nợ Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T số tiền 907.500.000 đồng. Ông H đứng ra trả tiền thay cho ông T và anh L (ông H trả hết số tiền 907.500.000 đồng) để trừ qua tiền mua đất. Nên ông T và anh L còn nợ ông H 7.500.000 đồng.

Đến ngày 17/10/2019, ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 12.752,7m^2, trong khi ông T và anh L chỉ chuyển nhượng cho ông H diện tích 11.500m^2 như trình bày nêu trên (lần đầu chuyển nhượng phần đất diện tích 2.500m^2 và lần thứ hai chuyển nhượng phần đất diện tích 9.000m^2). Vì vậy, ông H phải trả lại cho ông T và anh L diện tích còn thừa là 1.252,7m^2.

Do ông H kêu ông T và anh L chuyển hết phần đất diện tích 12.752,7m^2, để làm thủ tục chuyển nhượng cho dễ, sau này ông H sẽ cắt chuyển quyền cho ông B (Ớt) và ông Vũ s (do trước đó ông T và anh L cũng bán một phần thửa đất này cho ông B và ông V mỗi người 1.000m^2), nên ông T và anh L mới chuyển nhượng hết phần đất này cho ông H. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho ông H thì ông H, ông T, anh L, ông B và ông V đều thống nhất khi nào ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất sẽ chuyển QSD đất lại cho ông B và ông V sau. Nhưng sau khi ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 12.752,7m^2, thì không cắt chuyển quyền cho ông B và ông V như thỏa thuận.

Ông T và anh L thống nhất có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T, anh L, bà H1 với ông H, bà T1 được chứng thực ngày 30/9/2019 đối với thửa đất số 10. Thống nhất chuyển nhượng phần đất thực đo cho ông V là 1.080,6m^2 và ông B là 847,7m^2. Việc ông T và anh L ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 10 nhưng không giao đủ đất cho ông H và bà T1 thì ông T và anh L không thống nhất giao đất thêm, đối với diện tích đất chênh lệch giữa phần diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận và diện tích đất còn thiếu khi đo đạc thực tế, thì ông T và anh L cũng không đồng ý trả giá trị QSD đất cho ông H và bà T1. Do trước đây, ông T có giao cho ông H giấy chứng nhận QSD đất cũ, để ông H làm thủ tục chuyển nhượng phần đất 11.500m^2 cho ông H, không biết lý do vì sao từ giấy đỏ cũ, đổi sang giấy hồng từng thửa đất và ông H lại giữ được 03 giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông T gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11710, thửa đất số 2, TBĐ số 34, diện tích 470m^2; Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11712, thửa đất số 1, TBĐ số 34, diện tích 300m^2; Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11711, thửa đất số 4, TBĐ số 34, diện tích 4.362,9m^2; cùng được Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Đ cấp cho hộ ông Phạm Công T ngày 17/10/2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và anh L không thừa nhận có vay của ông H số tiền 36.000.000 đồng vào ngày 02/9/2018; không thừa nhận có mua vật tư nông nghiệp của ông H còn nợ với số tiền là 1.300.000 đồng; không thừa nhận có vay (mượn) của ông H số tiền 3.700.000 đồng.

Nay ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L có ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Ông T và anh L không thống nhất giao thêm diện tích 84,7m^2 và trả giá trị QSD đất đối với diện tích đất còn thiếu 103,7m^2 cho ông H; không thống nhất chuyển QSD đất cho ông Phan Văn H đối với phần đất diện tích 4.362,9m^2, thửa số 4 và diện tích 300m^2, thửa số 1.

2. Ông T và anh L không thống nhất trả cho ông H số tiền còn nợ gồm: Số tiền trả nợ Ngân hàng là 3.408.000 đồng, số tiền vay ngày 02/9/2018 là 36.000.000 đồng, số tiền vay vào tháng 12/2019 là 1.500.000 đồng, tổng cộng là 40.908.000 đồng, không thống nhất trả lãi theo yêu cầu của ông H. Ông T và anh L chỉ thống nhất trả số tiền ông H trả nợ Ngân hàng thay là 7.500.000 đồng.

3. Ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/9/2019, buộc ông H và bà T1 chuyển trả lại QSD đất cho hộ ông T diện tích 1.252,7m^2 thuộc một phần thửa số 10.

4. Ông T yêu cầu ông H trả cho hộ ông T 02 giấy chứng nhận QSD đất gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11712, thửa đất số 1, TBĐ số 34, diện tích 300m^2 và Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11711, thửa đất số 4, TBĐ số 34, diện tích 4.362,9m^2; cùng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Phạm Công T ngày 17/10/2019.

Đối với Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11710, thửa đất số 2, TBĐ số 34, diện tích 470m^2; do ông H không thừa nhận có giữ giấy chứng nhận QSD đất này, nên ông T xin rút lại yêu cầu ông H trả lại giấy chứng nhận QSD đất này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

5. Ông T và anh L thống nhất chuyển nhượng phần đất cho ông V diện tích là 1.080,6m^2 và ông B diện tích là 847,7m^2. Đối với việc giao dư 80,6m^2 cho ông V và giao thiếu 152,3m^2 cho ông B thì ông T và anh L tự thỏa thuận với ông V và ông B, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 vắng mặt có ý kiến trình bày: Bà T1 là vợ của ông H, thống nhất toàn bộ trình bày của ông H tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H1 trình bày: Bà H1 là con và là thành viên của hộ ông T. Bà H1 thống nhất có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất thửa số 10 cho ông H và bà T1. Việc ông T, anh L và bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất 12.752,7m^2 nhưng không giao đủ đất cho ông H và bà T1 thì ông T và anh L có trách nhiệm giao thêm đất hoặc trả giá trị QSD đất còn thiếu cho họ, bà H1 không có trách

nhiệm giao thêm đất hoặc trả giá trị QSD đất còn thiếu cho vợ chồng ông H, do bà H1 không có nhận và sử dụng số tiền chuyển nhượng, việc bà H1 cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H phần đất này là do bà H1 là thành viên trong hộ ông T nên bà H1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng mới chuyển nhượng đất được. Tại thời điểm bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 10 cho ông H và bà T1 thì ông H có hứa là sau khi tách thửa đổi giấy đất mới sẽ trả lại bằng khoán cho hộ ông T nhưng ông H không thực hiện. Bà H1 thống nhất chuyển nhượng phần đất thực đo 847,7m^2 cho ông B, 1.080,6m^2 cho ông V được đứng tên QSD đất, thống nhất việc ông T và ông L bán phần đất này cho ông B và ông V, không có tranh chấp. Năm 2010, ông T có bán cho bà và chồng bà là ông Nguyễn Thanh T2 phần đất diện tích 4.362,9m^2, thửa số 4, có làm tờ mua bán đất. Đối với phần đất này bà H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bà H1 yêu cầu ông H trả lại cho hộ ông T 02 giấy chứng nhận QSD đất gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11712, thửa đất số 1, TBĐ số 34, diện tích 300m^2; Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS11711, thửa đất số 4, TBĐ số 34, diện tích 4.362,9m^2; cùng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Phạm Công T ngày 17/10/2019, do anh H đang giữ, để hộ ông T làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 trình bày: Ông T2 là chồng của bà H1. Năm 2010, ông T và anh L có bán cho vợ chồng ông phần đất diện tích 4.362,9m^2, thửa số 4, có làm tờ mua bán đất nhưng đến nay chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông; Đối với phần đất này ông T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Diễm C trình bày: Bà Phạm Thị Diễm C là con và là thành viên trong hộ ông T. Trước đây, bà tên là Phạm Kim C1. Bà C1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/9/2019 giữa ông T, anh L, bà H1 với ông H, bà T1 đối với phần đất thửa số 10, diện tích 12.752,7m^2, hiện nay do ông H và bà T1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, do tại thời điểm chuyển nhượng phần đất này, bà C1 là thành viên trong hộ ông T nhưng bà C1 không ký kết hợp đồng này, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất này bà C1 không hay biết và không đồng ý chuyển nhượng. Ngoài ra, không có yêu cầu gì thêm. Bà C1 thống nhất chuyển nhượng phần đất thực đo 847,7m^2 cho ông B, 1.080,6m^2 cho ông V được đứng tên QSD đất, thống nhất việc ông T và anh L bán phần đất này cho ông B và ông V, không có tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B trình bày: Ông B và bà R là vợ chồng. Ngày 03/10/2016, ông T và anh L đại diện cho hộ ông T có bán cho ông phần đất 1.000m^2, với số tiền là 65.000.000 đồng (sáu mươi

lăm triệu đồng) thuộc một phần thửa số 10, có làm Tờ mua bán đất nông nghiệp cùng ngày, chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định pháp luật. Ông B và bà R đã sử dụng phần đất này từ khi mua đến nay. Đến ngày 30/9/2019, hộ ông T làm thủ tục chuyển nhượng phần đất thửa số 10 cho vợ chồng ông H. Trước khi hộ ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông H thì ông T, anh L, ông H và ông B thống nhất thỏa thuận hộ ông T sẽ chuyển nhượng hết thửa đất số 10 cho vợ chồng ông H đứng tên, khi nào vợ chồng ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất sẽ chuyển nhượng lại cho ông B đứng tên phần đất ông B đã mua của ông T sau. Nhưng sau khi ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông H thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ngân hàng, không chuyển nhượng lại cho ông B.

Ông B yêu cầu ông H, bà T1, ông T, anh L, bà H1 và bà C1 liên đới chuyển nhượng QSD đất cho ông B và bà R diện tích thực đo 847,7m^2 đất lúa, thuộc một phần thửa số 10 do ông H và bà T1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Đối với phần đất giao cho ông B còn thiếu là 152,3m^2, ông B tự thỏa thuận với hộ ông T, không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R vắng mặt có văn bản trình bày: Bà R là vợ của ông B, thống nhất toàn bộ trình bày của ông B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày: Ông V và bà T7 là vợ chồng. Ngày 03/10/2016, ông T và anh L đại diện cho hộ ông T có bán cho ông Vũ p đất 1.000m^2, với số tiền là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng), có làm Tờ mua bán đất cùng ngày, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định pháp luật. Ông V và bà T7 đã sử dụng phần đất này từ khi mua đến nay. Đến ngày 30/9/2019, hộ ông T làm thủ tục chuyển nhượng phần đất thửa số 10 cho vợ chồng ông H. Trước khi hộ ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông H thì ông T, anh L, ông H và ông V thống nhất thỏa thuận hộ ông T sẽ chuyển nhượng hết thửa đất số 10 cho vợ chồng ông H đứng tên, khi nào vợ chồng ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất sẽ chuyển nhượng lại cho ông V đứng tên phần đất ông V đã mua của ông T sau. Nhưng sau khi ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông H thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ngân hàng, không chuyển nhượng lại cho ông V.

Ông V yêu cầu ông H, bà T1, ông T, anh L, bà H1 và bà C1 phải chuyển nhượng QSD đất cho ông V diện tích thực đo 1.080,6m^2, đất lúa, thuộc một phần thửa số 10, do H và bà T1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Đối với phần đất giao cho ông Vũ d là 80,6m^2, ông Vũ t thỏa thuận với hộ ông T về việc trả giá trị QSD đất, không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T3 vắng mặt có văn bản trình bày: Bà T3 là vợ ông V, thống nhất toàn bộ trình bày của ông V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Mỹ H2 trình bày: Chị H2 là vợ anh L, thống nhất toàn bộ trình bày của anh L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thanh L1 vắng mặt có văn bản trình bày: Anh L1 là con của anh L và chị H2, là thành viên trong hộ ông T, đối với QSD đất tranh chấp anh L1 xác định là tài sản chung của hộ ông T, anh L1 có quyền và nghĩa vụ đối với toàn bộ phần đất tranh chấp thuộc thửa số 10, số 4 và số 1 nêu trên. Anh L1 thống nhất theo yêu cầu, ý kiến của ông T và anh L. Cháu Phạm Thị Thanh T6, sinh năm 2018 là con của anh L1, là thành viên trong hộ ông T, đang sống cùng hộ với ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung T4 vắng mặt có văn bản trình bày: Anh Phạm Trung T4 là con của anh L và chị H2, là thành viên trong hộ ông T, anh T4 thống nhất trình bày của ông T và anh L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần () Bản Việt có người đại diện hợp pháp là ông Lê Thanh T8 vắng mặt có văn bản trình bày: Ông H và bà T6 có vay tại Ngân hàng TMCP B1 theo Hợp đồng tín dụng số 0732200037400 ngày 07/6/2022, thế chấp tài sản gồm: QSD đất diện tích 12.752,7m^2, thửa số 10, TBĐ số 34, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, theo Hợp đồng thế chấp số 0732200037500 ngày 07/6/2022. Đối với việc ông H thống nhất giao phần đất diện tích 847,7m^2 cho ông B và diện tích 1.080,6m^2 cho ông V là một phần trong diện tích 12.752,7m^2 là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1, Ngân hàng TMCP B1 không đồng ý việc ông H giao cho ông B và ông V sử dụng và đứng tên tài sản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H.

1.1. Buộc hộ ông Phạm Công T (gồm: ông Phạm Công T, anh Phạm Phú L, bà Phạm Thị Thanh H1, bà Phạm Thị Diễm C, chị Phan Thị Mỹ H2, anh Phạm Thanh L1, anh Phạm Trung T4, cháu Phạm Vũ T5 và cháu Phạm Thị Thanh T6) giao cho ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1 phần đất diện tích 59,8m^2 (gồm các mốc M32, M34, M35, M36 về mốc M32) và phần đất diện tích 24,9m^2 (gồm các mốc M16, M17, M38 về mốc M16), thuộc thửa số 10, TBĐ số 34, đất lúa, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo số vào sổ cấp GCN: CS11713 ngày 17/10/2019 cho ông H và bà T1.

1.2. Buộc hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) phải liên đới trả giá trị QSD đất cho ông H và bà T1 là 10.370.000 đồng (mười triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H với ông T và anh L, đối với thửa số 4, TBĐ số 34, diện tích 4.362,9m^2, đất lúa và thửa số 1, TBĐ số 34, diện tích 300m^2, đất ở tại nông thôn; tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo số vào sổ cấp GCN: CS11711 và CS11712 cùng ngày 17/10/2019 cho hộ ông Phạm Công T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa số 4 và thửa số 1 vô hiệu.

Buộc hộ ông T (gồm ông T, anh L, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) liên đới trả cho ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1 giá trị QSD đất là 466.290.000 đồng (bốn trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng).

1.4. Buộc ông T và anh L liên đới trả cho ông H và bà T1 số tiền ông H trả nợ ngân hàng thay cho ông T và anh L, số tiền vay còn nợ là 55.396.000 đồng (năm mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

1.5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông T và anh L liên đới trả số tiền mua vật tư nông nghiệp là 1.500.000 đồng và số tiền vay là 2.200.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công T.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/9/2019 giữa ông T, anh L, bà H1 với ông H, bà T1 và yêu cầu ông H, bà T1 trả lại đất đối với phần đất diện tích 1.252,7m^2, thuộc thửa số 10, TBĐ số 34, đất lúa, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo số vào sổ cấp GCN: CS11713 ngày 17/10/2019 cho ông H và bà T1.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông H trả lại cho hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, bà C, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11711, đối với thửa số 4, TBĐ số 34, diện tích 4.362,9m^2, đất lúa và Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11712 đối với thửa số 1, TBĐ số 34, diện tích 300m^2, đất ở tại nông thôn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cùng ngày 17/10/2019 cho hộ ông Phạm Công T.

2.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông H trả lại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11710 đối với thửa đất số 2, TBĐ số 34, diện tích 470m^2, đất lúa, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2019 cho hộ ông Phạm Công T.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Diễm C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/9/2019 giữa ông T, anh L, bà H1 với ông H, bà T1 đối với phần đất thửa số 10, TBĐ số 34, diện tích 12.752,7m^2, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp

giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo số vào sổ cấp GCN: CS11713 ngày 17/10/2019 cho ông H và bà T1.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, bà C, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1), ông H, bà T1 với ông B; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/10/2016 giữa ông T, anh L với ông B; ông B và bà R được QSD phần đất diện tích 847,7m^2 gồm các mốc M19, M20, M21, M22 về mốc M19.

5. Công nhận sự thỏa thuận giữa hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, bà C, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1), ông H, bà T1 với ông V; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/10/2016 giữa ông T với ông V; ông V và bà T3 được QSD đất diện tích 1.080,6m^2 gồm các mốc M26, M27, M28, M29 về mốc M26.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn: Phan Văn H và bị đơn: Phạm Công T, Phạm Phú L của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Ông H, bà T1, ông B, bà R, ông V và bà T3 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất, làm thủ tục đăng ký QSD đất theo quy định pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng:

6.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, bà C, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.818.000 đồng. Ông H đã nộp và chi xong, nên hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, bà C, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) phải liên đới trả lại cho ông H và bà T1 số tiền 5.818.000 đồng (năm triệu tám trăm mười tám nghìn đồng).

Ông H và bà T1 phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.619.000 đồng (sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng). Ông H đã nộp và chi xong.

6.2. Về chi phí định giá tài sản:

Hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, bà C, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) phải liên đới chịu chi phí định giá tài sản đối với thửa số 10 là 267.000 đồng (hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Ông T và anh L đã nộp và chi xong.

Ông H và bà T1 phải liên đới chịu chi phí định giá tài sản là 534.000 đồng. Ông T và anh L đã nộp và chi xong. Ông H và bà T1 phải liên đới trả cho ông T và anh L số tiền 534.000 đồng (năm trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

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) cho đến khi thi hành án xong,

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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, bà C, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 423.500 đồng; ông T là người cao tuổi, cháu T5 và cháu T1 là trẻ em, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; những người còn lại của hộ ông T (gồm: anh L, bà H1, bà C, chị H2, anh L1 và anh T4) phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 282.000 đồng (hai trăm tám mươi hai nghìn đồng).

7.2. Hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 518.500 đồng; ông T là người cao tuổi, cháu T5 và cháu T1 là trẻ em, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; những người còn lại của hộ ông T (gồm: anh L, bà H1, chị H2, anh L1 và anh T4) phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 324.000 đồng (ba trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

7.3. Ông T và anh L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.770.000 đồng, ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, anh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.385.000 đồng (một triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

7.4. Hộ ông T (gồm: ông T, anh L, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.962.000 đồng; ông T là người cao tuổi, cháu T5 và cháu T1 là trẻ em, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; những người còn lại của hộ ông T (gồm: anh L, chị H2, anh L1 và anh T4) phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.978.000 đồng (mười lăm triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

7.5. Ông H và bà T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông H đã nộp là 1.475.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001794 ngày 10 tháng 3 năm 2020 và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông H đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002118 ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Ông H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa là 1.175.000 đồng (một triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

7.6. Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà C đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014359 ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

7.7. Ông B tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông B đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002206 ngày 02 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

7.8. Ông V tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002207 ngày 02 tháng 10 năm 2020 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002145 ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Trả lại cho ông V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã nộp còn thừa là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 05/10/2023 bị đơn Phạm Công T và anh Phạm Phú L không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định giá đất chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/1.000m² là giá đất thỏa thuận vào năm 2019 đối với phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 34, TBĐ số 10, diện tích 8.252,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Trần Hà Xuân P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T và anh L như nêu trên. Bởi các căn cứ như: Lời trình bày của ông Phạm Văn B cho rằng giá chuyển nhượng đất mà ông T, anh L chuyển nhượng cho ông B, anh V vào năm 2016 là 65.000.000 đồng/1.000m^2, đến năm 2019 thì giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng/1.000m^2 là có cơ sở do giá đất tăng. Theo chứng cứ do ông T, anh L cung cấp cho Tòa án phúc thẩm thì giá thị trường ở ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 20/02/2020 là 200.000.000 đồng/1.000m^2 thể hiện trong giao dịch chuyển nhượng QSD đất của bà Phạm Thị Đồng Ả, cho thấy giá đất sau năm 2019 là tăng cao. Nếu theo Tòa án sơ thẩm áp giá đất là 70.000.000 đồng/1.000m^2 x diện tích 8.252,7m^2, thành tiền là 577.689.000 đồng, so với giá thực tế chuyển nhượng các bên năm 2019 là 100.000.000 đồng/1.000m^2 x diện tích 8.252,7m^2, thành tiền là 825.270.000 đồng, sẽ chênh lệch số tiền 247.581.000 đồng, nếu yêu cầu kháng cáo của ông T, anh L được chấp thuận thì hộ ông T chỉ phải trả cho ông H và bà T1 là 218.709.000 đồng (466.290.000 đồng - 247.581.000 đồng), chứ không phải là 466.290.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L trình bày: Thống nhất với trình bày và đề nghị của Luật sư Trần Hà Xuân P như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- Ông Nguyễn Văn D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn H trình bày: Không thống nhất với kháng cáo của ông T và anh L về việc xác định giá chuyển nhượng đất tranh chấp giữa các bên năm 2019 là 100.000.000 đồng/1.000m^2. Bởi vì, giá đất chuyển nhượng cho ông B tháng 10 năm 2016 là 65.000.000 đồng/1.000m^2 là do vị trí đất ông B nhận chuyển nhượng cách lộ khoảng 20m, nên giá đất cao hơn giá đất tranh chấp do gần mặt tiền. Lời khai của ông B tại phiên tòa phúc thẩm lại cho rằng giá đất chuyển nhượng năm 2015 là 70.000.000 đồng/1.000m^2, lời khai của ông B mâu thuẫn với Tờ mua bán đất nông nghiệp ngày 03/10/2016 nên lời khai của ông B là không khách quan; Theo Biên bản đối chất ngày 22/3/2023 giữa ông H với ông T, anh L thì đã thống nhất giá đất thỏa thuận chuyển nhượng tại Ngân hàng (năm 2019) là 70.000.000 đồng/1.000m^2; Phần đất ông T2 thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông T là thửa 4, thửa đất này hộ ông T chưa chuyển nhượng cho ông H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T9, bà Phạm Thị Thanh H1 và chị Phan Thị Mỹ H2 thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông T, anh L và không có ý kiến tranh luận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B không có ý kiến tranh luận.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 421/PB-VKS-DS ngày 21/3/2024).

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: Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng vay tài*

sản, hợp đồng mua bán tài sản, kiện đòi tài sản và kiện đòi giấy chứng nhận QSD đất" là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc ông ông T và anh L nộp đơn kháng cáo vào ngày 05/10/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thanh T1 và đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Phạm Thị Diễm C, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Thu T3, anh Phạm Thanh L1, anh Phạm Trung T4 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Khoảng năm 2017 ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phan Văn H QSD đất diện tích 2.500m^2, thuộc một phần thửa 588, TBĐ số 4, đất lúa, do ông Phạm Công T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được UBND huyện T cấp ngày 27/6/1994, với giá 65.000.000 đồng/1.000m^2, ông H đã giao tiền cho ông T và anh L xong nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhựng sang tên QSD đất. Đến ngày 10/9/2019, ông T và anh L thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho ông H diện tích đất 8.252,7m^2, thuộc một phần thửa 588 và 589, TBĐ số 4, đất lúa theo bản đồ địa chính chính quy thửa 588 và 589 là thửa đất số 10, diện tích 12.752,7m^2, TBĐ số 34, đất lúa (trong phần đất diện tích 12.752,7m^2 này có phần đất ông T và anh L đã chuyển nhượng cho ông H là 2.500m^2 như nêu trên, chuyển nhượng cho ông Phạm Văn B (Ớt) 1.000m^2 (thực đo là 847,7m^2) đã giao cho ông B sử dụng nhưng chưa sang tên, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V 1.000m^2 (thực đo là 1.080,6m^2) đã giao cho ông V sử dụng nhưng chưa sang tên, nên diện tích thỏa thuận chuyển nhượng tại thời điểm này là 8.252,7m^2). Giữa ông T, anh L, ông H, ông B và ông V đều thống nhất thỏa thuận để hộ ông T chuyển nhượng hết thửa số 10 cho ông H và vợ ông H là bà Nguyễn Thị Thanh T1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất xong sẽ chuyển lại QSD đất cho ông B và ông V sau. Đối với diện tích đất 4.362,9m^2, thửa số 4, TBĐ số 34, đất lúa và diện tích đất 300m^2, thửa số 1, TBĐ số 34, đất ở tại nông thôn do hộ ông T đứng tên các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định pháp luật. Tổng diện tích ông T và anh L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H ngày 10/9/2019 là: 8.252,7m^2 + 4,362,9m^2 + 300m^2 = 12.915,6m^2, giá thỏa thuận chuyển nhượng tại thời điểm này các bên thỏa thuận là 70.000 đồng/m^2, thành tiền là: 12.915,6m^2 x 70.000 đồng/m^2 = 904.092.000 đồng. Ông H đã trả số tiền ông T và anh L nợ Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T là 907.500.000 đồng, trừ vào số tiền ông H thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất là 904.092.000 đồng, nên ông T và anh L còn nợ lại ông H 3.408.000

đồng. Ngoài ra, ông T và anh L có vay của ông H số tiền 36.000.000 đồng vào ngày 02/9/2018 (có biên nhận nợ) và số tiền 1.500.000 đồng vào tháng 12/2019 (không có làm giấy tờ gì). Việc ông H yêu cầu ông T, anh L và thành viên hộ ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tiếp đối với thửa 1 và thửa 4. Còn ông T, anh L và thành viên hộ ông T không thống nhất đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ ông T (gồm: ông T, anh L, bà H1, chị H2, anh L1, anh T4, cháu T5 và cháu T1) phải liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông H và bà T1 giá trị đất 103,7m^2 x 100.000 đồng/m^2 = 10.370.000 đồng (Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng 12.752,7m^2 – 10.636m^2 đất đã giao cho ông H – 1.080,6m^2 đất đã giao ông V – 847,7m^2 đất đã giao ông B – 24,9m^2 đất giao tiếp cho ông H – 59,8m^2 đất giao tiếp cho ông H = 103,7m^2 đất còn thiếu chưa giao cho ông H) và giá trị đất (4.362,9m^2 đất thuộc thửa số 4 + 300m^2 đất thuộc thửa số 1) x 100.000 đồng/m^2 = 466.290.000 đồng, đồng thời tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T và anh L, đối với thửa số 4, TBĐ số 34, diện tích 4.362,9m^2, đất lúa và thửa số 1, TBĐ số 34, diện tích 300m^2, đất ở tại nông thôn; tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo số vào sổ cấp GCN: CS11711 và CS11712 cùng ngày 17/10/2019 cho hộ ông Phạm Công T là có cơ sở phù hợp tài liệu, chứng cứ theo hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông H và các đương sự khác không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, riêng chỉ có ông T và anh L kháng cáo yêu cầu yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định giá đất chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/1.000m² là giá đất thỏa thuận vào năm 2019 chứ không phải 70.000.000 đồng/1.000m² như nhận định của bản án sơ thẩm đối với phần đất chuyển nhượng thuộc thửa số 10, TBĐ số 34, diện tích 8.252,7m². Xét thấy việc Tòa án sơ thẩm xác định giá trị đất tranh chấp là 100.000.000 đồng/1.000m² là trên cơ sở tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và anh L đều cho rằng giá chuyển nhượng cho ông H đối với phần đất diện tích 9.000m^2 là 100.000 đồng/m^2, không phải là 70.000 đồng/m^2, nhưng không được ông H thừa nhận, tại biên bản đối chất ngày 22/3/2023, ông H, ông T và anh L đều thống nhất giá chuyển nhượng tại thời điểm ông H trả tiền Ngân hàng cho ông T và anh L là 70.000 đồng/m^2, ngoài ra theo Tờ mua bán đất nông nghiệp ngày 03/10/2016 giá chuyển nhượng (bán) 1.000m^2 đất là 65.000.000 đồng/1.000m² và theo Biên bản định giá ngày 22/12/2021 của Hội đồng định giá huyện T thì thửa số 4 và thửa số 10 đất lúa giá là 55.000.000 đồng/1.000m². Nên có cơ sở xác định, giá chuyển nhượng tại thời điểm ông H trả tiền Ngân hàng là 70.000 đồng/m^2. Vì vậy, việc ông T và anh L xác định giá đất chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/1.000m² tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng là không có cơ sở và phù hợp tình tiết khách quan của vụ án.

[4] Tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T và anh L yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định giá đất chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/1.000m² là giá đất thỏa thuận vào năm 2019 đối với phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 10, TBĐ số 34, diện tích 8.252,7m². Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của ông T và anh L là không có đủ căn cứ, đồng thời ông T và anh L cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L không được chấp nhận, nên ông T và anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông T thuộc trường hợp là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn tạm ứng án phí và án phí nên được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công T và anh Phạm Phú L;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Anh Phạm Phú L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000374, ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Phạm Công T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi