

Bản án số: **150/2024/DS-PT**

Ngày: 01-4-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng 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 Đinh Chí Tâm

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: 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 tòa:
Bà Nguyễn Thị Được - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/3/2024 và ngày 01/4/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 171/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Quách Thị T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Đặng Thị Kiều D, sinh năm 1979 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Phạm Kỳ D1, sinh năm 2001 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng

mặt);

3.2. Phạm Quý N, sinh năm 2004 (có mặt);

3.3. Lê Thị H, sinh năm 1946 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Số C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Lê Trí D2, sinh năm 1979 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.5. Lê Văn H1, sinh năm 1954 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Trần Văn T1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Phòng C tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số D, Nguyễn Sinh S, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P, chức vụ: Trưởng phòng công chứng (vắng mặt);

3.8. Văn phòng C1;

Địa chỉ: Số A, N, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Viết P1, chức vụ: Trưởng Văn phòng C1 (vắng mặt);

4. Người kháng cáo: Bà Quách Thị T là nguyên đơn và chị Phạm Kỳ D1, anh Phạm Quý N và bà Lê Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn bà Quách Thị T trình bày:** Năm 2014 bà T và chồng là ông Phạm Văn Q có vay của bà D số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn không có thỏa thuận, lãi suất 2,5%/tháng, mục đích vay để sửa chữa nhà trọ. Việc vay tiền không làm giấy tờ nhưng bà D yêu cầu làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² do ông Q đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để đảm bảo tiền vay, đồng thời bà D yêu cầu giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất cho bà D giữ. Do cần tiền nên vợ chồng bà T, ông Q đồng ý ký tên hợp đồng để thế chấp diện tích đất 511,3m² cho bà D mà không biết là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Sau khi ông Q chết (Ngày 07/9/2021), bà T có đề nghị bà D được trả vốn 200.000.000 đồng để chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất, thế nhưng khi đó bà D nói đã sang tên phần đất thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² cho bà D đứng tên, nếu bà T muốn chuộc lại đất thì phải trả số tiền 3 tỷ đồng. Bà T xác định không có chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất cho bà D và bà T không nhận tiền chuyển nhượng cũng không có giao đất cho bà D sử

dụng, bởi vì nguồn gốc đất là của cha chồng bà T cho vợ chồng bà T năm 2008. Hiện tại trên đất có các tài sản của vợ chồng bà T gồm: 01 căn nhà cấp 4 hiện bà T đang ở, 08 căn phòng trọ cất năm 2008, 05 ngôi mộ của ông bà (trong đó có mộ ông Q). Hiện toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đang do bà T trực tiếp quản lý, sử dụng. Ngoài nhà đất trên hộ bà T không còn nơi ở nào khác. Việc bà D trình bày trước đây ông Q có bàn giao nhà đất cho bà D rồi thỏa thuận thuê lại để ở là không có. Bà T không thừa nhận tờ “*Hợp đồng v/v: bán giao nhà và đất, nhận tiền, thỏa thuận thuê nhà ngày 19/4/2015*” do bà D nộp cho Tòa án, theo bà T chữ ký tên trong hợp đồng không phải chữ ký của ông Q. Tuy nhiên, đối với kết luận giám định của Phòng K Công an tỉnh Đ và Phân viện Khoa học hình sự (KHHS) Bộ C2 tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM) đều kết luận là do ông Q ký và viết họ tên thì bà T không có ý kiến, theo bà T có thể do ông Q nhầm lẫn hoặc ký không vào giấy tờ bà D đưa để vay tiền. Bà T không có yêu cầu giám định lại.

Nguyên đơn bà Quách Thị T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/01/2014 giữa bà T, ông Q với bà D đối với thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m², tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, được công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp vô hiệu. Bà T đồng ý trả cho bà D số tiền vốn vay 200.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận là 2,5%/tháng x 200.000.000 đồng x 9 năm 7 tháng 16 ngày = 577.500.000 đồng, tổng cộng vốn, lãi 777.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H1 yêu cầu hộ bà T giao nhà đất thì bà T không đồng ý. Theo bà T Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/01/2014 giữa bà T, ông Q với bà D vô hiệu thì Hợp đồng tặng cho QSD đất của bà D với ông H1 cũng vô hiệu theo. Về việc ông H1 đồng ý cho bà T chuộc lại nhà đất theo giá Hội đồng định giá thì bà T không đồng ý. Nguyên đơn bà T đồng ý với Sơ đồ đo đạc, kết quả xem xét, thẩm định, định giá. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Đặng Thị Kiều D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trí D2 trình bày: Do trong quá trình làm ăn qua lại quen biết ông Phạm Văn Q nên tháng 9/2013 ông Q có vay của bà D số tiền 800 triệu đồng để bổ sung vốn mua bán xe ô tô, hẹn trong vòng 30 ngày hoàn trả nhưng đến hơn 03 tháng ông Q vẫn không trả, bà D có đòi thì ông Q nói chưa có tiền vì mua bán thua lỗ, không khả năng trả nợ. Do đó, ông Q kêu bà D sang nhượng nhà đất thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 30, diện tích 511,3m² (nhà cấp 4 cũ đã xuống cấp) với giá đất là 2.525.000.000 đồng và nhà cấp 4 với giá 50.000.000 đồng. Tổng cộng 2.575.000.000 đồng và căn trừ vào số tiền vay 800 triệu đồng (việc thỏa thuận chuyển nhượng không làm giấy tờ, chỉ nói miệng). Đến tháng 01/2014 ông Q, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà D theo đúng quy định pháp luật, có công chứng và nhận thêm số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng hai bên thỏa thuận chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, mục đích để

hoàn thành thủ tục chuyển nhượng mà không có giao nhận số tiền 100.000.000 đồng. Đối với nhà do chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không làm hợp đồng mua bán nhà mà tự thỏa thuận miệng chung trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tháng 02/2015 khi có thông báo thuế, các bên thực hiện nghĩa vụ đóng thuế, lệ phí và bên ông D2, bà D thanh toán tiếp cho ông Q số tiền 900 triệu đồng. Ngày 13/4/2015 bà D được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó hai bên có lập Hợp đồng về việc bàn giao nhà và đất, nhận tiền, thỏa thuận thuê nhà ngày 19/4/2015 (Do viết sai lỗi chính tả nên viết thành Hợp đồng về việc bán giao nhà và đất, nhận tiền, thỏa thuận thuê nhà) để ghi nhận lại sự việc bên ông Q bàn giao nhà và đất cho bên bà D quản lý, sử dụng; bên phía ông Q đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng QSD đất là 2.525.000.000 đồng, đối với căn nhà giá 50.000.000 đồng ông Q có xin thuê lại để gia đình có chỗ ở, số tiền thuê nhà khấu trừ dần hàng tháng vào số tiền bán nhà 50.000.000 đồng cho đến ngày 31/12/2022 kết thúc hợp đồng thì ông Q có trách nhiệm di dời, giao trả nhà đất cho bà D. Trong thời gian thuê ông Q cũng có nói cho ông Q ưu tiên mua lại theo giá thực tế thị trường, phía bà D cũng đồng ý nhưng ông Q không mua lại. Đến tháng 02 năm 2018 do thiếu vốn nên bà D đã chuyển nhượng lại nhà đất trên cho ông Lê Văn H1 (mối quan hệ là cha chồng bà D), do là cha con nên làm Hợp đồng tặng cho QSD đất và ông H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² ngày 26/3/2018. Việc gia đình ông Q, bà T còn thuê nhà phía bà D, ông D2 có báo cho ông H1 biết và ông H1 vẫn thống nhất cho ông Q tiếp tục ở đến hết ngày 31/12/2022, qua thời gian trên mọi quyền quyết định là của ông H1.

Do đó, bị đơn không thừa nhận có cho bà T, ông Q vay 200.000.000 đồng, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/01/2014 vô hiệu và bà T trả cho bà D số tiền vay 200.000.000 đồng cộng với tiền lãi phát sinh như bà T đã trình bày. Bị đơn có đề nghị Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng với ông Q, bà T vô hiệu thì ông D2, bà D yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Cụ thể, yêu cầu hộ bà T trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 2.575.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là số tiền chênh lệch giá giữa giá khi chuyển nhượng và giá thị trường hiện nay theo Hội đồng định giá đã định (Về đất thổ giữ nguyên diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất, diện tích đất vườn đồng ý giảm theo đo đạc thực tế). Khi đó giữa bà D, ông D2 với ông H1 sẽ tự thỏa thuận giải quyết, không có yêu cầu gì đối với ông H1. Bị đơn cũng không tranh chấp gì về tiền thuê lại nhà đất. Bị đơn bà D đồng ý với kết quả giám định chữ ký, Sơ đồ đo đạc, kết quả xem xét, thẩm định, định giá, không yêu cầu thẩm định, định giá lại. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1 trình bày: Ngày 12/02/2018 ông H1 có nhận tặng cho (Hợp đồng tặng cho) QSD đất của bà Đặng Thị Kiều D (con dâu) thửa 39, tờ bản đồ số 30, diện tích 511,3m², Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Đến ngày 26/3/2018 ông H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H1 đứng tên thửa đất 39, tờ bản đồ số 30, diện tích 511,3m² trên đất có căn nhà cấp 4. Căn nhà này trước đây năm 2015 bà D có hợp đồng cho ông Q thuê lại để gia đình sinh sống thời gian thuê đến hết ngày 31/12/2022, sự việc này ông H1 biết và đồng ý cho gia đình ông Q tiếp tục sử dụng đến hết hạn thuê ngày 31/12/2022 (có thỏa thuận miệng giữa ba bên ông H1, bà D và ông Q). Nay thời hạn theo hợp đồng thuê đã hết nên ông H1 yêu cầu bà Quách Thị T, bà Lê Thị H, chị Phạm Kỳ D1, anh Phạm Quý N1 (là những người thừa kế của ông Phạm Văn Q) di dời tài sản, giao cho ông H1 được QSD thửa đất 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² và căn nhà trên đất. Trường hợp hộ bà T có nhu cầu sử dụng muốn chuộc lại nhà đất thì ông H1 đồng ý cho chuộc theo giá Hội đồng định giá. Ông H1 đồng ý với kết quả đo đạc thẩm định, định giá, giấy chứng nhận QSD đất thửa 39 ông H1 đang giữ. Ông H1 không có yêu cầu gì đối với bà D, ông D2 trong vụ kiện này, cũng không tranh chấp gì về tiền thuê lại nhà đất của ông Q. Ngoài ra, ông H1 không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, anh Phạm Quý N và chị Phạm Kỳ D1 trình bày: Bà Lê Thị H là mẹ ông Q, anh Quý N và chị Kỳ D1 là con của ông Q, bà T, các đương sự thống nhất lời trình bày của nguyên đơn bà Quách Thị T, các đương sự không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Đồng Tháp trình bày: Ngày 22/01/2014 Phòng C có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Q, bà T với bà D. Trình tự, thủ tục công chứng đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có văn bản trình bày: Văn phòng C1 trước đây có tên là Văn phòng C1, ngày 12/02/2018 Văn phòng C1 có công chứng Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà D với ông Hoàng t cho thửa đất 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m², tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S. Trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày: Ông T1 là người có đất giáp ranh với phần đất tranh chấp, nhà của ông T1 có một phần nhỏ các ô văng (sì nô) được xây dựng chồm (lấn) qua không gian thửa đất 39, trường hợp có yêu cầu sẽ tự tháo dỡ. Ông T1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H1.

Công nhận cho hộ bà Quách Thị T (Gồm: Bà Quách Thị T, bà Lê Thị H, anh Phạm Quý N và chị Phạm Kỳ D1) được quyền sử dụng phần đất, nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² (diện tích đo đạc thực tế là 462,1m²) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17-M18-M19-M20-M21-M22-M23-M24-M25-M26-M27-M28-M29-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 13/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, do ông Lê Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/3/2018 (Hiện nhà, đất cùng toàn bộ tài sản trên đất đang do hộ bà Quách Thị T đang quản lý, sử dụng).

Buộc ông Lê Văn H1 giao cho hộ bà Quách Thị T được quyền sử dụng phần đất, nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² (diện tích đo đạc thực tế là 462,1m²) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17-M18-M19-M20-M21-M22-M23-M24-M25-M26-M27-M28-M29-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 13/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà T, anh Quý N, chị Kỳ D1 và bà H liên đới trả cho ông H1 giá trị QSD đất và tài sản trên đất số tiền 3.830.671.075đ (Ba tỷ tám trăm ba mươi triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục thu hồi, cấp lại QSD đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² (diện tích đo đạc thực tế là 462,1m²) đã cấp cho ông Lê Văn H1 ngày 26/3/2018 để cấp lại cho hộ bà Quách Thị T được quyền sử dụng phần đất trọn thửa 39 theo bản án đã tuyên.

(Có Biên bản thẩm định ngày 27/12/2022 và sơ đồ đo đạc ngày 13/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo)

3. Về án phí:

Bà T, anh Quý N, chị Kỳ D1, bà H liên đới nộp 108.913.422 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.833.000 đồng theo biên lai số 0001113 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố

Sa Đéc. Sau khi khấu trừ bà T, anh Quý N, chị Kỳ D1, bà H còn phải liên đới nộp tiếp 103.080.422 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 3.980.000 đồng do bà T chịu toàn bộ (đã nộp tạm ứng và chi xong).

5. Về chi phí giám định: Bà T chịu toàn bộ số tiền 13.620.000 đồng (đã tạm ứng và chi xong).

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 10/10/2023 nguyên đơn bà Quách Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Kỳ D1, anh Phạm Quý N, bà Lê Thị H không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo:

- Bà Quách Thị T, chị Phạm Kỳ D1 và anh Phạm Quý N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bà Lê Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng bà H không phải đóng tiền án phí trong vụ kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Quách Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quý N vẫn giữ nguyên đơn xin rút đơn kháng cáo ngày 26/3/2024 và thống nhất với bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Kỳ D1 vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt và đã nộp đơn xin rút đơn kháng cáo ngày 26/3/2024.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt và có văn bản ý kiến ngày 26/3/2024 yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm cho bà H không phải đóng tiền án phí trong vụ kiện do bà là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

- Bị đơn bà Đặng Thị Kiều D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trí D2 và ông Lê Văn H1 có nộp đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 20/3/2024 yêu cầu được xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến, yêu cầu trong vụ án và yêu cầu Tòa án phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Kỳ D1, anh Phạm Quý N, bà Lê Thị H 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 2, 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Kỳ D1, anh Phạm Quý N; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc về việc miễn án phí cho bà Lê Thị H (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 219/PB-VKS-DS ngày 01/4/2024).

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 thành phố Sa Đéc thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 nguyên đơn bà Quách Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Kỳ D1, anh Phạm Quý N, bà Lê Thị H không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà T, chị D1, anh N và bà H nộp đơn kháng cáo ngày 10/10/2023 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 Đặng Thị Kiều D, chị Phạm Kỳ D1, bà Lê Thị H, ông Lê Trí D2, ông Lê Văn H1 vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, đối với các đương sự ông Trần Văn T1, đại diện hợp pháp của Phòng C tỉnh Đồng Tháp và Văn phòng C1 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] Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa nguyên đơn bà Quách Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quý N thống nhất rút toàn bộ kháng cáo theo đơn xin rút đơn kháng cáo vào ngày 26/3/2024 và thống nhất với bản án sơ thẩm, còn chị Phạm Kỳ D1 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt và đã nộp đơn xin rút đơn kháng cáo vào ngày 26/3/2024, việc bà T, chị D1 và anh N rút đơn kháng cáo, thống nhất với bản án sơ thẩm là trên cơ sở tự nguyện, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T, chị D1 và anh N theo quy định tại khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng

dân sự. Đối với kháng cáo của bà Lê Thị H yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng giải quyết cho bà H không phải đóng tiền án phí trong vụ kiện, xét kháng cáo của bà H là có cơ sở, bởi lẽ bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí (khi bà H nộp đơn kháng cáo), nên bà H được xét miễn án phí gồm án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp 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.

[3] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T, chị D1, anh N và chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà H.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T, chị D1, anh N không được chấp nhận, nên bà T, chị D1, anh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với bà H được miễn án phí như đã nêu trên.

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 2, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Kỳ D1, anh Phạm Quý N;

2. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H;

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc về việc miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị H;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 148, 184, 227, 273 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 471, 129, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 712 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 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.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị T.

3.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H1.

Công nhận cho hộ bà Quách Thị T (Gồm: Bà Quách Thị T, bà Lê Thị H, anh Phạm Quý N và chị Phạm Kỳ D1) được quyền sử dụng phần đất, nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² (diện tích đo đạc thực tế là 462,1m²) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17-M18-M19-M20-M21-M22-M23-M24-M25-M26-M27-M28-M29-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 13/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, do ông Lê Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/3/2018 (Hiện nhà, đất cùng toàn bộ tài sản trên đất đang do hộ bà Quách Thị T đang quản lý, sử dụng).

Buộc ông Lê Văn H1 giao cho hộ bà Quách Thị T được quyền sử dụng phần đất, nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² (diện tích đo đạc thực tế là 462,1m²) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17-M18-M19-M20-M21-M22-M23-M24-M25-M26-M27-M28-M29-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 13/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà T, anh Quý N, chị Kỳ D1, bà H liên đới trả cho ông H1 giá trị QSD đất và tài sản trên đất số tiền 3.830.671.075đ (Ba tỷ tám trăm ba mươi triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục thu hồi, cấp lại QSD đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất thửa 39, tờ bản đồ 30, diện tích 511,3m² đã cấp cho ông Lê Văn H1 để cấp lại cho hộ bà Quách Thị T được quyền sử dụng phần đất trọn thửa 39 theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và Sơ đồ đo đạc ngày 13/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Quách Thị T, chị Phạm Kỳ D1 và anh Phạm Quý N phải liên đới chịu 81.685.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.833.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001113

ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Bà T, anh N và chị D1 còn phải liên đới nộp tiếp 75.852.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 3.980.000 đồng do bà Quách Thị T phải chịu toàn bộ (đã nộp tạm ứng và chi xong).

3.5. Về chi phí giám định: Bà Quách Thị T phải chịu toàn bộ số tiền 13.620.000 đồng (đã tạm ứng và chi xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Quách Thị T, chị Phạm Kỳ D1 và anh Phạm Quý N mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp là 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng), theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003248, 0003249 và 0003250 cùng ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Lê Thị H 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 GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Đường 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