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

Bản án số: 115/2018/DS-PT
Ngày: 10-5-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho 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 Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Giao.

Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Bình Thành – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20/3/2018, 19/4/2018, 10/5/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 295/2017/TLPT-DS, ngày 21 tháng 12 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" .

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2018/QĐ-PT, ngày 21 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Khúc Thị Ngọc O, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp Tân P, xã Tân Phú T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.2 Nguyễn Thị T, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp Tân Lợi, xã Tân Phú T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.3 Nguyễn Thị L, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp Tân L, xã Tân Phú T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O, Bà T, bà L là ông Trần Minh Hoan H, sinh năm 1974; địa chỉ: Phó Cơ Đ, phường 3, thành phố L, tỉnh L (có mặt).

2. Bị đơn: Lê Văn T1, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Tân L, xã Tân Phú T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959 (vợ ông T1) (có mặt);

3.2 Lê Hoài T2, sinh năm 1977 (con ông Trinh);

3.3 Lê Hoài P, sinh năm 1978 (con ông Trinh);

3.4 Dương Thị Ngọc H1, sinh năm 1978;

3.5 Nguyễn Thị T3, sinh năm 1982;

3.6 Lê Thị Mỹ H2, sinh năm 1988;

3.7 Lê Hoài K, sinh năm 1988 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp Tân L, xã Tân Phú T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2, anh P, chị H1, chị T3, chị H2 là anh Lê Hoài K, sinh năm 1988 (có mặt).

3.8 Võ Hữu P1, sinh năm 1962 (có mặt);

3.9 Lê Thị C, sinh năm 1959 (có mặt);

3.10 Lê Văn M, sinh năm 1974 (có mặt);

3.11 Đặng Thị Thu V, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp Tân L, xã Tân Phú T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.12 Ủy ban nhân dân huyện T (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện T là ông Huỳnh Văn T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Lê Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L1 và Lê Hoài K trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Khúc Thị Ngọc O trình bày:

Vào ngày 04/8/2008 bà O có cho ông Lê Văn T1 vay số tiền 30.000.000 đồng, có làm biên nhận. Sau đó ông T1 đã trả được 10.000.000 đồng còn nợ lại 20.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 4000đồng/01 ngày x 1.000.000 đồng, thời hạn vay 03 ngày nhưng ông T1 không trả lãi và vốn.

Đến ngày 09/12/2010 ông vay thêm số tiền 180.000.000 đồng, thời hạn vay 03 ngày sẽ trả lại, lãi suất thỏa thuận 4000 đồng/1.000.000 đồng /01 ngày. Ông T1 không trả lãi và trả vốn.

Đến ngày 14/12/2012 ông Lê Văn T1 vay thêm 810.000.000 đồng, thời hạn vay 02 ngày sẽ trả lại, lãi suất thỏa thuận 4000 đồng/1.000.000 đồng /01 ngày. Đến 12/12/2010 ông T1 trả vốn được 80.000.000 đồng. Mục đích của ông T1 vay tiền của bà O để đáo hạn Ngân hàng và thay nước ngân hàng. Tổng cộng số tiền vay còn nợ là 930.000.000 đồng. Đến ngày 21/12/2010 thì ông T1 bỏ đi khỏi địa phương, bà O có đến nhà ông T1 để đòi nợ thì gặp bà Nguyễn Thị L là vợ T1 có làm biên nhận nợ với bà O và bà L có giao 4500m^2 đất ruộng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P giá 150.000.000 đồng /1000m^2 được số tiền 673.000.000 đồng, trả cho ngân hàng 125.000.000 đồng, trả cho O được 366.000.000 đồng. Và sau đó ông T1 về có trả góp mỗi tháng 1.000.000 đồng, góp được 05 tháng năm 2012 bằng 5.000.000 đồng. Đến ngày 14/01/2011 hòa giải tại UBND xã Tân Phú T thì ông Lê Văn T thừa nhận còn nợ số tiền 559.000.000 đồng.

Bà O yêu cầu ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả số tiền vốn vay là 559.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 20/12/2010 bà Nguyễn Thị T cho ông Lê Văn T1 vay số tiền 300.000.000 đồng có làm biên nhận, thời hạn vay 04 ngày sẽ trả lại, Ông T1 đã trả lãi được 3.500.000 đồng rồi ngưng đến 20 ngày sau thì ông T1 đã chuyển nhượng 4500m^2 đất ruộng trả cho bà T được 106.000.000 đồng. Hiện tại ông T1 còn nợ bà T số tiền vốn vay là 194.000.000 đồng. Mục đích ông T1 vay tiền của bà T để đáo hạn vay ngân. Đến ngày 14/01/2011 hòa giải tại UBND xã Tân Phú T thì ông Lê Văn T1 thừa nhận còn nợ số tiền 194.000.000 đồng.

Nay bà T yêu cầu ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả số tiền vốn vay 194.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 24/8/2009 bà L có cho ông Lê Văn T1 vay số tiền 15.000.000 đồng lãi suất 8% không có thỏa thuận thời hạn, đến ngày 22/11/2009 ông T1 vay thêm 80.000.000 đồng lãi suất 8% ông T1 đóng lãi được 16.500.000 đồng. Đến ngày 16/12/2010 ông T1 vay thêm 80.000.000 đồng nữa thời hạn nói 03 ngày sẽ trả lại và không có trả lãi, tổng cộng 03 lần vay số tiền là 175.000.000 đồng, sau đó ông T1 chuyển nhượng 4500m^2 đất ruộng và đã trả bà L được 76.000.000 đồng hiện còn nợ lại 99.000.000 đồng tiền vốn vay. Đến ngày 14/01/2011 hòa giải tại UBND xã Tân Phú T thì ông Lê Văn T1 thừa nhận còn nợ số tiền 99.000.000 đồng.

Bà L yêu cầu ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm trả số tiền là 99.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông T1 thừa nhận có nợ bà O 930.000.000đồng, do ông làm ăn thua lỗ, bị người khác giật, không trả nợ cho bà O, nên ông đã chuyển nhượng 4.500m^2 đất ruộng, giá thỏa thuận 150.000.000đồng/1.000m^2 tổng số tiền bán đất 673.000.000 đồng trả cho ngân hàng 125.000.000 đồng, ông đã trả cho bà O nhiều lần ông không nhớ cụ thể nhưng ông thừa nhận còn nợ bà O tiền vốn vay 559.000.000 đồng, nhưng ông không đồng ý trả nữa vì ông đóng lãi cho bà O nhiều, nhưng đóng lãi bao nhiêu thì ông không có giấy tờ gì chứng minh.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T: Ông thừa nhận còn nợ bà T 194.000.000 đồng vốn vay, nhưng ông T1 không đồng ý trả vì ông đã đóng lãi nhiều, nhưng đóng lãi bao nhiêu thì ông không có giấy tờ gì chứng minh.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L: Ông thừa nhận còn nợ bà 99.000.000 đồng tiền vốn vay, ông T1 không đồng ý trả, vì ông đã đóng lãi nhiều, nhưng đóng lãi bao nhiêu thì ông không có giấy tờ gì chứng minh.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/01/2011 tại UBND xã Tân Phú T, huyện T, ông Lê Văn T1 đã thống nhất nợ của từng nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Hữu P: Ông T1 thừa nhận vào năm 1994 ông có chuyển nhượng một miếng đất vườn cho ông P, có làm giấy tay bán 1500m^2 giá là 20 chỉ vàng 24k ông T1 đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông P sử dụng, ông đã hẹn đến 2012 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông P đứng tên sau đó ông T1 bị bể nợ và bị kê biên QSD đất. Nay ông T1 cũng đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho ông P theo sơ đồ đo đạc thực tế các mốc 9,10,11,12,13 thuộc một phần thửa số 366, tờ bản đồ số 59, diện tích 1040m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Lúc ông T1 vay tiền của bà O, bà T, bà L thì không biết, cho đến khi bà O, bà T, bà L đến nhà đòi nợ thì mới biết, nên ông T1 đã chuyển nhượng diện tích 4500m^2 đất ruộng, giá thỏa thuận 150.000.000đồng/ 1.000m^2 được 673.000.000 đồng, trả cho Ngân hàng và các nguyên đơn gồm bà O, bà T, bà L. Số còn lại thiếu mỗi người bao nhiêu thì bà không biết. Nay bà L1 không đồng ý liên đới cùng ông T1 trả nợ cho bà O 559.000.000 đồng, bà T 194.000.000 đồng, bà L 99.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L1 thừa nhận vào năm 1994 đã chuyển nhượng cho ông P miếng đất vườn 1500m^2, nay bà cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Võ Hữu P theo sơ đồ thực tế các mốc 9,10,11,12,13 thuộc một phần thửa số 366, tờ bản đồ số 59, diện tích 1040m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoài K trình bày:

Phần đất ông P chuyển nhượng của ông T1, bà L1 trước đây đã được cha mẹ anh lập hợp đồng tặng cho anh vào ngày 14/6/2012. Nên anh yêu cầu ông P trả thêm 200.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị đất mà ông P đã chuyển nhượng nếu không thì cho anh chuộc lại.

Đồng thời anh yêu cầu ông T1, bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho lập ngày 14/6/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hữu P trình bày:

Vào năm 1994 ông P có hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 một miếng đất vườn có làm giấy tay mua bán diện tích 1500m^2 giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24k, ông P đã trả vàng xong cho ông T1 và nhận đất sử dụng từ đó đến nay.

Nay ông Phúc yêu cầu ông T1, bà L1phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông theo sơ đồ đo đạc ngày 11/9/2015 với các mốc, 9, 10, 11, 12, 13, thuộc một phần thửa số 366, tờ bản đồ số 59, diện tích 1040m^2. Vì ông sử dụng đất ổn định và xây dựng công trình kiên cố nhà máy xay lúa và lò sấy lúa. Ngoài ra, ông P không đồng ý theo yêu cầu của anh K trả thêm 200.000.000 đồng tiền chênh lệch, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong và đúng trình tự do pháp luật quy định. Ông P chỉ đồng ý hỗ trợ thêm cho ông T1, bà L1 10 chỉ vàng 24K vì hiện gia đình ông T1 gặp khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn M và Đặng Thị Thu V trình bày:

Anh chị đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc các mốc 9,10,11,12,13 thuộc một phần thửa số 366, tờ bản đồ số 59, diện tích 1040m^2. Hiện anh chị không có chỗ ở nào khác.

Ngày 08/3/2017 anh M, chị V có bản tự khai đồng ý trả lại phần đất cho ông P nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông P và anh chị không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bản án sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án ngày 17/11/2017 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn Khúc Thị Ngọc O, Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị L.

Buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Khúc Thị Ngọc O số tiền vốn là 559.000.000 đồng; trả bà Nguyễn Thị T tiền vốn là 194.000.000 đồng; trả bà Nguyễn Thị L số tiền vốn là 99.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của bà O, bà T và bà L mà ông T1, bà L1 chưa thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi tính theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án, cho đến khi thi hành án xong.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Hữu P về việc yêu cầu hộ ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với diện tích 1.040,4m^2, thuộc một phần thửa 366, tờ bản đồ số 59, theo sơ đồ đo đạc ngày 11/9/2015 với các mốc 9, 10, 11, 12, 13 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Thành.

Buộc hộ ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 1994 cho ông Võ Hữu P với diện tích 1.040,4m^2, thuộc một phần thửa 366, tờ bản đồ số 59, theo sơ đồ đo đạc ngày 11/9/2015 với các mốc 9, 10, 11, 12, 13 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Thành.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Hữu P về việc đồng ý hỗ trợ 10 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông T1, bà L1.

Ông Võ Hữu P và hộ Lê Văn T1 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bác yêu cầu độc lập của anh Lê Hoài K về việc yêu cầu ông Võ Hữu P trả giá trị đất chênh lệch 200.000.000 đồng đối với diện tích 1.040m^2 mà ông P chuyển nhượng từ ông T1, bà L1.

Không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 với anh Lê Hoài K đã được Văn phòng công chứng Châu Thành công chứng số 854, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 14/6/2012.

Không chấp nhận yêu cầu của Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 và Lê Hoài K về việc yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: 02/QĐ-BPKCTT ngày 09/7/2012.

Về án phí:

- Bà O, bà T, bà L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Khúc Thị Ngọc O được nhận lại 13.060.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 009593 ngày 09/5/2012. Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 4.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 009748 ngày 17/7/2012. Bà Nguyễn Thị L được nhận lại 2.625.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 009751 ngày 23/7/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

- Ông Võ Hữu P được nhận lại 1.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 024625 ngày 24/9/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

- Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 liên đới phải nộp 37.560.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lê Hoài K phải nộp 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp theo biên lai số 029005 ngày 18/5/2015 và biên lai số 12005 ngày 27/7/2017 tổng cộng 5.300.000 đồng, anh K còn phải nộp tiếp 5.000.000 đồng.

Về lệ phí: Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 liên đới phải chịu 2.763.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản. Số tiền này đã được ông Võ Hữu P tạm ứng và chi xong nên ông T1, bà L1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông P.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/10/2017 bị đơn Lê Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L1 và Lê Hoài K có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành.

Ông Lê Văn T1 không đồng ý liên đới với bà Nguyễn Thị L1 trả nợ cho bà Khúc Thị Ngọc O số tiền vốn là 559.000.000 đồng, Nguyễn Thị T số tiền vốn là 194.000.000 đồng, Nguyễn Thị L số tiền vốn là 99.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L1 không đồng ý liên đới với ông Lê Văn T1 trả nợ cho bà Khúc Thị Ngọc O số tiền vốn là 559.000.000 đồng, Nguyễn Thị T số tiền vốn là 194.000.000 đồng, Nguyễn Thị L số tiền vốn là 99.000.000 đồng.

Anh Lê Hoài K yêu cầu ông Võ Hữu P trả giá trị chênh lệch là 200.000.000 đồng đối với diện tích 1.040m^2 mà ông Phúc chuyển nhượng từ ông T1 và bà L1.

Ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị L1, anh Lê Hoài K yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 với anh Lê Hòai K ngày 14/6/2012.

Ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị L1, anh Lê Hoài K yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2012/QĐ-BPKCTT, ngày 09/7/2012 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông T1, bà L1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu không buộc nghĩa vụ của bà L1 liên đới với ông T1, không chấp nhận đòi trả nợ vay của các nguyên đơn bà O, bà T, bà L vì cho rằng số tiền nợ nguyên đơn yêu cầu là có nợ, nhưng đã trả lãi vượt số vốn rồi, nên không trả nữa; yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa quyền sử dụng đất của ông T1, do quyết định này không đúng pháp luật; Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông T1, bà L1 đối với anh K vì hợp đồng đã được công chứng hợp pháp. Phần đất chuyển cho ông P thì đồng ý như án sơ thẩm xử 1.040m^2 và giao thêm 351,9m^2 tại nhà kho, các phần diện tích khác không đồng ý chuyển cho ông P.

- Anh K thay đổi nguyên nội dung kháng cáo, không yêu cầu ông P phải trả thêm cho anh tiền giá trị chênh lệch đất nhận nhượng 1.040m^2 mà yêu cầu ông P trả lại các phần đất đang sử dụng ngoài 1.040m^2 và 351,9m^2; yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp phong tỏa đất, vì đất cha T1, mẹ L1 đã tặng cho anh và yêu cầu cha T1, mẹ L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho đất cho anh.

- Ông Hoan H đại diện ủy quyền nguyên đơn bà O, bà T, bà L xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi tiền nợ vay đối với ông T1, bà L1; yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa đất ông T1, nhưng có thay đổi là giảm diện tích theo hướng bỏ đi phần diện tích chuyển nhượng cho ông P, còn lại bao nhiêu trong thửa 366 thì phong tỏa hết.

- Ông P có ý kiến là do ông không hiểu rõ pháp luật, khi ông làm đơn thì yêu cầu ông T1, bà L1 tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông diện tích 1.403,5m^2, khi thẩm định đo đạc thì xác định phạm vi đất ông mua của ông T1 từ năm 1994 và đang sử dụng thực tế là hơn 1.500m^2, ông yêu cầu phải giải quyết chuyển nhượng hết theo thực tế cho ông, nhưng cán bộ đo đạc và Tòa án giải thích đất mua hiện chỉ còn 1.040m^2 trong giấy ông T1 chưa chuyển thì giải quyết, phần còn lại thì đã cấp giấy trong thửa 365 của ông P rồi, nên Tòa án xử có 1.040m^2, ông P đồng ý, không kháng cáo, nhưng nay hiểu rõ ra là còn 2 phần đất (phần 351,9m^2 thuộc nhà kho và phần 124,7m^2 làm lò sấy lúa cập theo ranh) ông P đang sử dụng là đất mua của ông T1 chung trong 1.500m^2 từ trước nay chưa làm được thủ tục chuyển quyền, nay ông T1 đòi lấy lại, nên yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giải quyết luôn cho ông P trong vụ án này.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung đề nghị hủy án sơ thẩm, do sơ thẩm giải quyết không hết yêu cầu tranh chấp, thu thập chứng cứ không đầy đủ đã vi phạm thủ tục tố tụng.

Sau khi nghiên cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phần các HĐ vay của nguyên đơn O, T, L đối với ông T1, bà L1 phán quyết của án sơ thẩm là đúng. Lý lẽ ông T1 khai nại đã trả lãi vượt vốn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên không đồng ý tiếp tục trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn là không đúng; cũng như việc ông T1 vay tiền nợ là để làm ăn chung trong gia đình, vì ông T1, bà L1 là vợ chồng, còn sống chung trong gia đình, sinh hoạt kinh tế chung, không có chứng cứ chứng minh hai người hoàn toàn độc lập về tài chính và sau khi vỡ nợ, bà L1 cũng đã thừa nhận nợ và đã chuyển nhượng một phần đất khác chung của vợ chồng để trả một phần nợ đối với các nguyên đơn, cho nên bà L1 kháng cáo yêu cầu xác định bà không có nghĩa vụ liên quan cùng ông T1 trả tiền nợ này là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên do xử lý nội dung này có liên quan đến việc phong tỏa quyền sử dụng

đất mà quyền sử dụng đất thì đang có tranh chấp nên không tách ra giải quyết riêng được, buộc phải xét xử giải quyết chung trong vụ án này.

[2]. Đối với yêu cầu độc lập về chuyển nhượng đất của ông P và HĐ tặng cho đất của anh K thấy rằng:

+ Ông T1 có thửa đất số 366 = 3.094m^2, năm 1994 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P 1.500m^2, đã nhận đủ vàng, giao 1 phần đất cho ông P sử dụng xây dựng nhà kho, hẹn khi làm giấy đo đạc cụ thể diện tích, ngày 01/6/2012 ông P đã ký hợp đồng cơ quan địa chính đến đo xong phạm vi ông P cất nhà kho là 1.403,5m^2, tiến hành ký hợp đồng theo pháp luật, còn chờ anh K là con đi xa về ký là xong, nhưng anh K về không chịu ký, nên dừng lại; sau đó ngày 14/6/2012 ông T1, bà L1 lại ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất 366 cho anh K, có chứng thực của Văn phòng Công chứng, chưa làm thủ tục chuyển quyền, thì đến ngày 09/7/2012 Tòa sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa toàn bộ diện tích 3.094m^2 của thửa 366 nầy để đảm bảo thi hành án cho bà O (559.000.000đ).

+ Ông P khởi kiện yêu cầu ông T1, bà L1 thực hiện HĐ chuyển nhượng đất cho ông theo diện tích nhà kho 1.403,5m^2, khi thẩm định, đo đạc thực tế thì ông P yêu cầu chuyển cho ông hết phạm vi đất mà ông T1 đã giao trên thực tế cho ông sử dụng tương ứng như diện tích thỏa thuận ban đầu. Hai bên xác định phạm vi đất ông T1 đã giao cho ông P, được thể hiện trên bản vẽ đã vẽ 4 vị trí tranh chấp, cụ thể: Phần nhà kho là 2 ô(ô 1040,4m^2 và ô 351,9m^2) và thêm 2 ô giáp ranh đất thửa 365 của ông P liền kề(ô 127,7m^2 và ô 124,7m^2), bản vẽ ghi chú phần 1.040,4m^2 là thuộc thửa 366 của ông T1, còn 3 ô còn lại là thửa 365 của ông P. Sau đó, ông P xác định ô 127,7m^2 hiện đang do ông T1 sử dụng ông không tranh chấp, còn lại 3 ô = 1.517m^2 là thuộc phạm vi đất ông P nhận nhượng của ông T(theo HĐ ban đầu 1.500m^2). Suốt quá trình giải quyết vụ án ông P không có văn bản hoặc ý kiến rút bớt yêu cầu.

+ Tại tòa sơ thẩm ông T1, bà L1 thống nhất tự nguyện tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho ông P, Tòa công nhận tự nguyện diện tích 1.040,4m^2, còn 2 ô(351,9 và 124,7m^2) thì không đề cập nhận định và không giải quyết. Tại Tòa phúc thẩm 2 bên đương sự tiếp tục tranh chấp, cuối cùng ông T1 chỉ đồng ý giao thêm ô 351,9m^2, còn ô 124,7m^2 hiện do ông P sử dụng ông T1 yêu cầu trả lại. Ông P nói rằng cán bộ địa chính ghi như vậy, chứ các ô đất này có cấp giấy chung thửa đất 365 của ông hay không thì ông không biết, từ trước giờ ông chưa làm được thủ tục chuyển quyền phần đất chuyển nhượng này, vì đất này là mua của ông T1.

[3]. Từ diễn biến, sử dụng đất yêu cầu tranh chấp và thủ tục tố tụng nêu trên cho thấy sơ thẩm:

+ Quyết định phong tỏa toàn bộ diện tích thửa đất 366 là không đúng pháp luật, vì tuy chưa chuyển quyền sử dụng đất cho ông P, nhưng giao dịch chuyển nhượng và ông P đã nhận đất sử dụng 1.517m^2 từ năm 1994, đã xây dựng công trình nhà kho, vật kiến trúc kiên cố. Đồng thời, ông T1, bà L1 và con là anh K cùng có yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh K, nhưng không làm rõ giới hạn diện tích đất yêu cầu, dẫn đến việc chuyển nhượng, tặng cho và phong tỏa quyền sử dụng đất chồng lấn trên cùng một diện tích của cùng một thửa đất; không làm rõ, không xác định đầy đủ nội dung phạm vi yêu cầu của từng quan hệ pháp luật có tranh chấp, nhất là phạm vi đất chuyển nhượng, dẫn đến giải quyết không hết, không đúng yêu cầu tranh chấp của đương sự.

+ Không thu thập tài liệu, chứng cứ, không đo đạc diện tích hiện trạng thửa đất số 365 của ông P là chưa có căn cứ xác định một phần đất nhận nhượng của ông T1 gồm 2 ô (351,9m^2 và 124,7m^2) ghi trên sơ đồ thẩm đinh, chưa làm thủ tục chuyển quyền, đã có hay chưa có cấp giấy trong thửa 365 của ông P và chưa rõ lý do vì sao để xử lý cho đúng pháp luật. Và dù cho 2 ô diện tích đất nêu trên nằm trong giấy của thửa đất nào, của ai, thì Tòa án cũng phải giải quyết vì đương sự các bên đang có tranh chấp và cũng không thể tách ra giải quyết riêng, mà buộc phải giải quyết chung trong vụ án này.

[4]. Những thiếu sót, sai phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, cần thiết buộc phải hủy bản án sơ thẩm, để giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án cấp sơ thẩm cần quan tâm thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ phải đúng, đủ thành phần tham gia, biên bản ghi đầy đủ nội dung xác định rõ phạm vi, diện tích đất tranh chấp, hiện trạng sử dụng trên đất và các chi tiết cần thiết khác theo quy định.

[5]. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về sơ thẩm xét xử lại vụ án, do vi phạm tố tụng nghiêm trọng là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Do hủy án sơ thẩm, nên không xem xét nội dung, yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo và người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

2. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà L, anh K không phải chịu, mỗi người được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 12278, 12279, 12280 cùng ngày 19/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương