

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 231/2024/DS-PT
Ngày: 07-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và quyền
sở hữu nhà ở.

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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Minh Tùng

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 23/2024/TLPT- DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 185/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Đinh Hoàng T, sinh năm 1962. (Có mặt)

1.2. Đào Thị Trúc M, sinh năm 1966.

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

- **Người đại diện theo ủy quyền** của bà Đào Thị Trúc M là ông Đinh Hoàng T (theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2024). (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà M là Luật sư Nguyễn Hoàng G, Văn phòng Luật sư Hoàng G thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt)

2. Bị đơn: Nguyễn Hoàng Th, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

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

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

3.1. Trương Văn N, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 4A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Đào Thị Trúc C, sinh năm 1988. (con bà M) (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã B, thị xã D, tỉnh B.

3.3. Đinh Vũ Hoài T, sinh năm 1995. (con bà M) (Vắng mặt)

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

3.4. Đinh Vũ Thành Tr, sinh năm 2003. (con bà M) (Vắng mặt)

3.5. Đào Thị L, sinh năm 1968. (em bà M) (Vắng mặt)

3.6. Đinh Vũ T, sinh năm 2008. (con bà M) (Vắng mặt)

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

3.7. Phan Thị C, sinh năm 1991. (vợ anh Th) (Vắng mặt)

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

3.8. Võ Thành Đ, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

3.9. Trần Thị C, sinh năm 1987. (vợ anh Đ)

3.10. Võ Ngọc Ánh D, sinh ngày 08/01/2007. (Con anh Đ) (Vắng mặt)

3.11. Võ Hồng T, sinh ngày 19/02/2010. (con anh Đ) (Vắng mặt)

3.12. Trần Bình Tr, sinh năm 1994. (Vắng mặt)

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

3.13. Ủy ban nhân dân huyện T. (Xin vắng mặt)

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

3.14. Văn phòng công chứng T. (Xin vắng mặt)

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

15. Sở T.

Địa chỉ: QL A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Đinh Hoàng T, bà Đào Thị Trúc M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đào Thị Trúc M, Đinh Hoàng T trình bày:

Nguyên vào năm 2016 do hoàn cảnh gia đình bà M, ông T khó khăn nên bà M, ông T có đến hỏi vay ông Trương Văn N (cán bộ hội người mù huyện T) số tiền là 20.000.000đồng. Tài sản thế chấp cho ông N là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nền nhà số 12, lô E, diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m), thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có ông Hồ Minh C chứng kiến).

Sau 03 tháng vay tiền xong thì ông N kêu bà M, ông T về chốt nợ lúc này ông N kê tiền vốn và tiền lãi, gồm tiền vốn 20.000.000 đồng, tiền lãi 03 tháng là 22.000.000đồng. Tổng cộng số tiền bà M, ông T nợ ông N là 42.000.000đồng.

Sau đó, ông N giới thiệu bà M cho gặp anh Nguyễn Hoàng Th, lúc này anh Th đồng ý cho bà M vay số tiền 70.000.00 đồng để trả nợ cho ông N.

Anh Th kêu bà M về kêu chồng là ông T qua phòng Công chứng huyện T để ký giấy. Vợ chồng bà M, ông T có đến Phòng công chứng huyện T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà và đất nêu trên (hình thức là hợp đồng treo để đảm bảo cho khoản vay 70.000.000đồng. Do bà M đi làm ăn xa còn ông T đi điều trị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ông Th cho người lấy nhà và đất.

Nay bà M, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2016 giữa vợ chồng ông bà với anh Nguyễn Hoàng T đối với thửa 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do anh Nguyễn Hoàng Th đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc anh Nguyễn Hoàng Th trả lại căn nhà cho ông, bà thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông bà đồng ý trả lại cho anh Nguyễn Hoàng Th số tiền 70.000.000đồng và đóng tiền lãi suất ngân hàng cho anh Th.

Đến ngày 10/8/2022, bà M, ông T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2016 giữa hộ gia đình ông bà với anh Nguyễn Hoàng Th đối với thửa 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu CH06850, thửa đất số 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, thửa mới số 147, tờ bản đồ số 88, diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do anh Trần Bình T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Th và anh Trần Bình T liên đới phải sang tên trả lại cho hộ gia đình ông bà được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, nay thửa mới là thửa số 147, tờ bản đồ số 88, diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do anh Trần Bình T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc anh Nguyễn Hoàng Th, anh Trần Bình T và hộ anh Võ Thành Đ gồm: Võ Thành Đ, Trần Thị C, Võ Ngọc Ánh D, Võ Hồng T phải liên đới trả lại cho gia đình ông, bà căn nhà cấp 4, số 12, Lô F và diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m) thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, nay thửa đất mới số 147, tờ bản đồ số 88, diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông, bà đồng ý trả lại 70.000.000đồng cho anh Nguyễn Hoàng Th và lãi suất theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/9/2023, ông Dương Hoàng V là người đại diện theo ủy quyền của bà M, ông T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2016 giữa vợ chồng bà M, ông T với anh Nguyễn Hoàng Th đối với thửa 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trần Bình T đang đứng tên thửa 147, tờ bản đồ số 88, loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Th và anh Trần Bình T liên đới phải sang tên trả lại cho vợ chồng bà M, ông T được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 147, tờ bản đồ số 88), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Buộc anh Nguyễn Hoàng Th, anh Trần Bình T và hộ anh Võ Thành Đ gồm: Võ Thành Đ, Trần Thị C, Võ Ngọc Ánh D, Võ Hồng T phải liên đới trả lại cho vợ chồng bà M, ông T căn nhà cấp 4, số 12, Lô F và diện tích đất 95m² (ngang

5m, dài 19m) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 147, tờ bản đồ số 88), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Vợ chồng bà M, ông T đồng ý trả lại 70.000.000đồng cho anh Nguyễn Hoàng Th, không đồng ý trả lãi, do từ đó đến nay anh Th đã lấy nhà và đất của vợ chồng bà M, ông T sử dụng.

- Anh Nguyễn Hoàng Th trình bày:

Nguyên vào ngày 03/11/2016, anh có nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông T, bà M. Anh trả bằng tiền mặt trị giá căn nhà và đất: 70.000.000đồng, tiền thuê và tiền công chứng: 23.000.000 đồng. Tổng cộng 93.000.000 đồng.

Trong thời gian mua bán anh có nhờ Cán bộ Tài nguyên và Môi trường, Địa chính thị trấn M trích lục lại hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất coi có tranh chấp hay có vấn đề gì khác không. Cán bộ Tài nguyên và Môi trường, Địa chính trả lời phần đất trên không có tranh chấp. Vì vậy, anh qua Văn phòng Công chứng huyện T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

Sau đó, anh tiếp tục qua bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời gian nộp hồ sơ vào ngày 11/01/2017, thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ ngày 08/02/2017 kêu anh đi đóng thuế tại Ngân hàng NN&PTNT T và hẹn thời gian nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017.

Nhưng, vào ngày 23/02/2017 Thi hành án huyện T có ra Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà M và ông T. Sau đó, Thi hành án có liên hệ và mời anh qua trao đổi làm việc, nói người chủ quyền sở hữu đất là bà M đã mắc nợ bà Nguyễn Thị B cùng với ông S, số nợ 170.000.000đồng và trao đổi kêu anh bớt phần nợ mà bà M nợ trước đó với số tiền 45.000.000đồng cho hai hộ đó. Sau đó, Thi hành án có ra Quyết định về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản thì mới cho anh nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp.

Để phần đất và nhà ở anh mua sau này không còn tranh chấp giá trị tài sản, anh đồng ý trả thêm số tiền mà bà M mắc nợ bên ngoài với số tiền là 45.000.000đồng.

Sau khi thỏa thuận trả thêm số tiền trên, anh đề nghị Thi hành án cam kết sẽ không ra Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản lần nào nữa và cùng 02 hộ là bà B, hộ ông S và những hộ tranh chấp khác, kể cả bà M, ông T sẽ không tranh chấp phần đất và nhà ở tại thửa đất số 262, diện tích 95m², địa chỉ: Cụm dân cư thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi bán, bà M và ông T thuê nhà lại của anh để ở và nói là mỗi tháng đóng cho

anh số tiền là 3.500.000đồng/tháng kể từ ngày 03/11/2016. Nhưng bà M, ông T đóng từ ngày 03/11/2016- 03/5/2017, kể từ ngày 03/6/2017 đến nay không đóng tiền cho anh nữa (theo hợp đồng ngày 03/5/2017 giữa hai bên cho thuê và bên thuê là bên thuê nhà phải trả tiền hàng tháng cho bên cho thuê). Sau đó, anh đề nghị bà M, ông T nếu không đóng tiền thì dọn đi để anh cho người khác thuê hoặc bán căn nhà lại và anh đã điện thoại rất nhiều lần nhưng gia đình bà M, ông T không thực hiện theo hợp đồng (đến thời gian sau thì điện thoại không nghe máy và anh đến nhà thì khóa cửa bên trong và trốn đi). Sau đó, anh mới bán căn nhà đó gắn liền tài sản với đất trị giá 150.000.000 đồng cho anh Trần Bình T.

Anh Th không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Trương Văn N trình bày:

Nguyên vào năm 2016, bà M có hỏi ông mượn 20.000.000đồng, tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 12 lô E, diện tích 95m², thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14, tại khu dân cư khóm A, thị trấn M, huyện T, tiền lãi là 22.000.000đồng, tổng cộng 42.000.000đồng và bà M còn kiện ông giới thiệu cho ông Nguyễn Hoàng Th cầm cố đất. Những nội dung trong đơn khởi kiện của bà M là hoàn toàn bịa chuyện không đúng sự thật. Ông không có ý kiến gì cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.

+ Ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng T ý kiến:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã chứng vào ngày 03/11/2016 giữa hộ bà Đào Thị Trúc M, ông Đinh Hoàng T (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Hoàng Th (bên nhận chuyển nhượng). Ông đã ký hợp đồng công chứng nêu trên theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Hai bên có đủ năng lực hành vi dân sự, trên tinh thần tự nguyện, không có ép buộc lừa dối. Ông đã giải thích về quyền và nghĩa vụ cho hai bên nghe và hiểu trước khi hai bên ký đồng.

+ Anh Trần Bình T trình bày:

Ngày 16/10/2017, anh có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Nguyễn Hoàng Th diện tích 95m², thửa 262, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại cụm dân cư khóm A với giá 150.000.000đồng, có làm Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng T. Nay, anh cho vợ chồng anh Đ, chị C thuê lại để ở. Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Chị Trần Thị C trình bày:

Trong vụ án này, gia đình chị C không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì gia đình chị sẽ dọn đi nơi khác để giao nhà và đất cho nguyên đơn.

+ Chị Đào Thị L trình bày:

Chị khẳng định là chị không có liên quan gì đến vụ án này. Do chị có chung hộ khẩu với bà M nên Tòa án mới đưa chị vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chứ thực tế chị không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Tài sản của vợ chồng bà M thì chị giao cho bà M toàn quyền quyết định, chứ không liên quan gì đến chị.

Các bên đương sự thống nhất: Nhà có giá 200.000.000đồng, đất có giá 900.000.000đồng. Tổng cộng nhà và đất có giá trị là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) và không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Đào Thị Trúc M, Đinh Hoàng T đối với các yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2016 giữa vợ chồng bà M, ông T với anh Nguyễn Hoàng Th đối với thửa 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trần Bình T đang đứng tên thửa 147, tờ bản đồ số 88, loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Th và anh Trần Bình T liên đới phải sang tên trả lại cho vợ chồng bà M, ông T được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 147, tờ bản đồ số 88), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc anh Nguyễn Hoàng Th, anh Trần Bình T và hộ anh Võ Thành Đ gồm: Võ Thành Đ, Trần Thị C, Võ Ngọc Ánh D, Võ Hồng T phải liên đới trả lại cho vợ chồng bà M, ông T căn nhà cấp 4, số 12, Lô F và diện tích đất 95m² (ngang 5m, dài 19m) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 147, tờ bản đồ số 88), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Vợ chồng bà M, ông T đồng ý trả lại 70.000.000 đồng cho anh Nguyễn Hoàng T.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và giám định: Nguyên đơn Đào Thị Trúc M và Đinh Hoàng T phải chịu, ông bà đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Đào Thị Trúc M và Đinh Hoàng T phải chịu 45.300.000 đồng (bốn mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.725.000 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu số: BH/2018/006990 ngày 04/12/2019 và 600.000 là tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu số:

0008004 ngày 12/8/2022 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Bà M, ông T còn phải nộp thêm số tiền 42.975.000 đồng (bốn mươi hai triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Ngày 22/9/2023 bà Đào Thị Trúc M, ông Đinh Hoàng T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm xử, ông, bà yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Đào Thị Trúc M, ông Đinh Hoàng T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà M đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà M, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đào Thị Trúc M, ông Đinh Hoàng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị Trúc M, ông Đinh Hoàng T, Hội đồng xét xử xét thấy: Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà M với anh Th được xác lập vào ngày 03/11/2016 có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng T, có chị Huỳnh Lê Kim L và anh Hồ Văn H là người làm chứng vào ngày 03/11/2016 là hoàn toàn đúng trình tự và thủ tục theo luật định.

Về nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 262 hộ bà Đào Thị Trúc M được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận vào ngày 05/5/2016, tại thời điểm cấp giấy hộ bà M gồm có: Bà Đào Thị Trúc M, anh Đinh Vũ Thành Tr (con bà M, lúc đó 13 tuổi), Đinh Vũ T (08 tuổi), việc vợ chồng bà M, ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng với anh Th là phù hợp. Theo anh Th trình bày vào ngày 03/11/2016 việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất của hộ bà M, anh đã giao đủ số tiền

70.000.000 đồng cho bà M và bà có làm biên nhận ngày 03/11/2016 cho anh, sau đó, giữa hai bên có thỏa thuận cho bà M, ông T thuê lại nhà và đất trên để ở, hai bên có làm hợp đồng cho thuê ngày 03/11/2016 và hợp đồng cho thuê ngày 03/5/2017.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2016 chỉ thể hiện nội dung các bên mua bán là diện tích 95m², thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà Đào Thị Trúc M đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 70.000.000 đồng. Nhưng, theo Tờ trình ngày 20/02/2020 anh Nguyễn Hoàng Th trình bày vào ngày 03/11/2016 anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất của hộ bà Đào Thị Trúc M, anh trả tiền mặt là 70.000.000 đồng. Đồng thời, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì anh Th đã giao đủ số tiền 70.000.000 đồng cho bà M có làm biên nhận ngày 03/11/2016 (bà M thừa nhận có ký tên vào biên nhận) và bà M, ông T có thuê lại nhà và đất đã bán cho anh Th để ở. Do đó, có cơ sở xác định thực tế các bên đã thỏa thuận mua bán nhà và đất với giá là 70.000.000 đồng.

[2] Tại phiên tòa bà M, ông T thừa nhận năm 2012 ông, bà có thỏa thuận bán nhà và đất đang tranh chấp cho ông Trần Xuân T với giá 100.000.000 đồng, nhưng do ông T không đủ tiền mua nên giao dịch không thành. Đến năm 2015, bà M, ông T tiếp tục làm hợp đồng giấy tay bán nhà và đất cho bà Nguyễn Thị B với giá 100.000.000 đồng nhưng giao dịch cũng không thành.

Hiện nay, nhà và đất anh Th cũng đã chuyển nhượng lại cho anh Trần Bình Tr và anh T cũng đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay anh Tr cũng đã cho vợ chồng anh Võ Thành Đ, chị Trần Thị C thuê lại để ở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà giữa anh Th với vợ chồng bà M, ông T là phù hợp với quy định tại Điều 117; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, ông T là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông T, bà M phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà M, sửa bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 12, Điều 117 của Luật Nhà ở; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đinh Hoàng T, bà Đào Thị Trúc M.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 164/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Thị Trúc M, Đinh Hoàng T đối với các yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2016 giữa vợ chồng bà Đào Thị Trúc M, ông Đinh Hoàng T với anh Nguyễn Hoàng Th đối với thửa 262, tờ bản đồ số 14, diện tích 95m², loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trần Bình T đang đứng tên thửa 147, tờ bản đồ số 88, loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Th và anh Trần Bình Tr liên đới phải sang tên trả lại cho vợ chồng bà M, ông T được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 147, tờ bản đồ số 88), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc anh Nguyễn Hoàng Th, anh Trần Bình Tr và hộ anh Võ Thành Đ gồm: Võ Thành Đ, Trần Thị C, Võ Ngọc Ánh D, Võ Hồng T phải liên đới trả lại cho vợ chồng bà M, ông T căn nhà cấp 4, số 12, Lô F và diện tích đất 95m² (ngang 5m, dài 19m) thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 147, tờ bản đồ số 88), loại đất ODT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Vợ chồng bà M, ông T đồng ý trả lại 70.000.000 đồng cho anh Nguyễn Hoàng Th.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và giám định: Nguyên đơn Đào Thị Trúc M và Đình Hoàng T phải chịu, ông bà đã nộp và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Đào Thị Trúc M và ông Đình Hoàng T phải chịu 45.300.000 đồng (bốn mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.725.000 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu số: BH/2018/0006990 ngày 04/12/2019 và 600.000 là tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu số: 0008004 ngày 12/8/2022 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Bà M, ông T còn phải nộp thêm số tiền 42.975.000 đồng (bốn mươi hai triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

6. Án phí phúc thẩm:

Ông Đình Hoàng T, bà Đào Thị Trúc M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0000783, ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (ông T, bà M đã nộp xong).

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 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 Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội