

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 208/2023/DS-PT
Ngày 05- 5 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Hợp
đồng thuê 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 Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch
Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2023/TLPT-DS
Ngày 09 tháng 02 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự -Về chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: /2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của
Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2023/QĐ-PT ngày
01 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Thị O, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Tổ 2, khu phố Ô, phường T, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa, Vũng
Tàu.

2. Bị đơn: Phạm Thị Th, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Trần Quốc Tuấn, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Tổ 2, khu phố Ô, phường T, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Lê Văn Ú, sinh năm 1979

Địa chỉ: số SS, ấp H, xã L B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Trần Thị Kim Y, sinh năm: 1992.

3.3. Trần Hữu N, sinh năm: 1997.

3.4. Trần Hữu L, sinh năm: 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Trần Văn Th, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Ấp HH, xã M, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Nguyễn Thị H, sinh năm: 1980.

3.7. Hồ Văn Th, sinh năm: 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp CC, xã M, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Nguyễn Hồng D, sinh năm: 1972.

3.9. Lại Ngọc K, sinh năm: 1970.

Người đại diện theo ủy quyền của chị K: Anh Nguyễn Hồng D, sinh năm: 1972.

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

3.10. Đặng Văn T.

Địa chỉ: Ấp M2, xã M, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Nguyễn Bá Ph.

Địa chỉ: Ấp, xã Mỹ Đ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện Th.

Địa chỉ: Khóm Q, thị trấn M, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Q. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th.

Người làm chứng: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp SS, xã HS, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị O

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn bà Phạm Thị O trình trình bày:

Nguồn gốc diện tích đang tranh chấp là bà mua của ông Tư T (đã chết), nhưng không nhớ ngày, tháng, năm, diện tích là 60m², chiều ngang 5m, chiều dài 12m).

Ngày 26/2/2013, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 60m², thửa đất số 158, lô F, nền số 7, tờ bản đồ số 45, do bà đứng tên giấy chứng nhận, đất thuộc xã Hưng Th, huyện Tháp Mười.

Quá trình sử dụng đất, do gia đình gặp khó khăn về kinh tế. Ngày 25/7/2018, có vay của bà Phạm Thị Th số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất là 3% /tháng, không giao thời gian trả, nhưng thỏa thuận mỗi tháng đóng số tiền 9.000.000 đồng (lần thứ nhất). Cùng ngày bà Th giao 300.000.000 đồng cho bà, nhưng lấy trước tiền lãi 9.000.000 đồng. Sau đó bà giao tiền cho ông Tạo (em rể bà Th không biết họ và địa chỉ) số tiền 15.000.000 đồng (tiền hoa hồng người giới thiệu bà Thi cho bà vay tiền), ông T có cho lại con bà là 1.000.000 đồng, ông chỉ lấy 14.000.000 đồng. Thỏa thuận trên và giao nhận tiền không làm giấy tờ, chỉ nói miệng, không người chứng kiến.

Lần thứ 2: Ngày 25/8/2018, đóng lãi cho bà Th nhưng ông T nhận tiền dùm số tiền 9.000.000 đồng (ông T là người đi nhận tiền cho bà Th), không làm giấy tờ, cũng không người chứng kiến.

Lần thứ 3: Ngày 25/9/2018, đóng lãi cho bà Th tại bệnh viện Đa khoa Khu vực Tháp Mười, số tiền 9.000.000 đồng, không làm giấy tờ, không người chứng kiến.

Lần thứ 4: Ngày 14/12/2018, đóng lãi tại nhà bà Th số tiền 9.000.000 đồng, không làm giấy tờ, cũng không người chứng kiến. Cùng ngày, bà vay thêm số tiền 40.000.000 đồng từ bà Thi, lãi suất là 3%/ tháng, không làm biên nhận, không người chứng kiến. Tổng cộng vốn vay 340.000.000 đồng.

Từ tháng 12/2018 đến tháng 5/2019, do làm ăn thất bại nên không có tiền trả cho bà Th số tiền lãi 06 tháng là 61.200.000 đồng, bà đã trả cho bà Th 5.000.000 đồng, hiện còn nợ vốn là 340.000.000 đồng và lãi là 56.200.000 đồng. Cộng vốn và lãi là 396.200.000 đồng. Nhưng bà Thi giảm cho bà 200.000 đồng tiền lãi nên bà còn nợ bà Thi số tiền 396.000.000 đồng.

Ngày 27/5/2019, bà có vay thêm 24.000.000 đồng của bà Th cho chồng tên Trần Quốc T đóng bảo hiểm nhân Thọ. Tổng cộng nợ bà Thi 420.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2018, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, viết tay giữa bà Phạm Thị O, ông Trần Quốc T với bà Phạm Thị Th diện tích 60m²,(ONT) thửa 158 và căn nhà ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM800189, vào sổ cấp GNN: CH02189, do ủy ban nhân dân huyện Th cấp ngày 26/2/2013. Cụ thể, diện tích 60m², thửa 158, loại đất ở nông thôn và căn nhà cấp 4 cất năm 2017, tọa lạc tại ấp A, xã Hưng T, huyện Th với giá 396.000.000 đồng. Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất và nhà nói trên và giao đủ tiền 396.000.000 đồng cho bên A. Có chữ ký của bà O, ông T và bà Th. Nay, không đồng ý chuyển nhượng nhà và đất trên, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị O và bà Phạm Thị Th ngày 25/7/2018; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Th

đúng tên, bà đồng ý trả tiền vay vốn 340.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

2. Điều chỉnh lãi suất theo quy định số tiền 56.200.000 đồng.

3. Bà đồng ý trả cho ông Nguyễn Bá Ph 24.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Ngày 18/02/2022, bà Phạm Thị O có đơn bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2018 giữa bà Phạm Thị Th với chị Nguyễn Thị H diện tích 60m² (ONT), thửa 158, tờ bản đồ số 45, thuộc lô F nền nhà số 07, đất tọa lạc xã H, huyện Tháp Mười, do chị Nguyễn Thị H đứng tên.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H với bà Lại Ngọc K diện tích 60m² đất ở nông thôn, thửa 158 tờ bản đồ số 45, thuộc lô F nền nhà số 07, đất tọa lạc xã H, huyện Tháp Mười và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lại Ngọc K đứng tên.

2. Bị đơn chị Phạm Thị Thủy quyền cho anh Nguyễn Việt Phương trình bày:

Không thừa nhận như lời trình bày của bà Phạm Thị Oanh.

Vào ngày 23/7/2018, chị Th đi chợ xã Hưng Th, nghe nói bà O bán nền và nhà.

Ngày 27/7/2018, chị Th có đến gặp bà O, bà O nói có bán nền và nhà với giá 396.000.000 đồng, diện tích là 60 m² đất ở nông thôn, thửa 158, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện Tháp Mười.

Ngày 25/7/2018, hai bên đến Văn phòng Công chứng Tháp Mười lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích nền đất và nhà nêu trên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi 300.000.000 đồng, nhưng thực tế chị Th đã giao cho bà O 396.000.000 đồng, khi giao tiền không có làm biên nhận.

Cùng ngày 25/7/2018, chị Th và bà O có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (đánh máy, không có công chứng, chứng thực) trong hợp đồng này bà O đồng ý giao nhà, đất cho chị Th và bà O đồng ý thuê lại nhà và đất với giá 18.000.000 đồng/năm. Thời hạn thuê tính từ 25/7/2018, có ông Trần Quốc T, bà O với chị Phạm Thị Th ký tên.

Ngày 24/5/2019, chị Th nộp hồ sơ đến Bộ phận một cửa Huyện để chuyển cho chị Th đứng tên. Sau khi xem xét hồ sơ, Bộ phận một cửa Huyện thông báo hồ sơ nêu trên chưa thể thực hiện được, lý do bà Phạm Thị O hiện nay còn phải thi hành án số tiền 87.125.000 đồng. Chị Th, bà O được Chi cục Thi hành án huyện Tháp Mười mời trao đổi, sau khi bàn bạc thì chị Th và bà O thống nhất chị Th trả tiền 87.125.000 đồng (trả nợ thay cho bà O) để Cơ quan thi hành án tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Nay, không đồng ý đối với yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất (treo) giữa bà O và chị Th vào ngày 25/7/2018, không đồng ý Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Th đứng tên. Số tiền bà O nói còn nợ chị Th 340.000.000 đồng, anh Ph khẳng định bà O không có nợ chị Th khoản tiền này, cũng như từ trước đến nay chị Th không có cho bà O vay tiền nên không đồng ý điều chỉnh lãi suất. Còn việc bà O nợ tiền ông Ph thì chị Th không biết, không ý kiến. Trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và chị Th thì bà yêu cầu bà O bồi thường hợp đồng số tiền 2.500.000.000 đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T, chị Trần Thị Y, anh Trần Hữu N, anh Trần Hữu L trình bày:

Ông T là chồng bà O và các con của bà O. Ngày 25/7/2018, gia đình có vay của chị Phạm Thị Th và ông T số tiền 300.000.000 đồng. Ông T nói rằng, số tiền lớn phải ra công chứng cho chị Th đứng tên, khi ra công chứng ký tên, chị Th nói chỉ là chuyển nhượng treo, khi nào có tiền trả thì chị Th sang tên ngược lại cho gia đình.

Ông T là người dẫn dắt mẹ anh chị vay tiền và mẹ anh, chị trả tiền hoa hồng cho ông T là cứ 100.000.000 đồng thì được nhận hoa hồng 5.000.000 đồng. Như vậy, tiền hoa hồng là 15.000.000 đồng, lúc đó anh L nghỉ học đi làm thêm thì ông T có cho lại anh L 1.000.000 đồng, đồng thời lấy lãi ngay tại Văn phòng công chứng tháng đầu tiên và lãi mỗi tháng là 9.000.000 đồng. Sự thật là gia đình không có mua bán đất gì với chị Th và ông T mà chỉ có vay tiền.

Nay cùng thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của bà O. Ngoài ra không còn ý kiến trình bày gì thêm.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2019, chị Th có kêu bán căn nhà và đất, thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 45, diện tích 60m², đất ở nông thôn thuộc lô F, nền nhà số 07, đất tọa lạc tại chợ H, huyện Tháp Mười với giá thực tế 1.000.000.000 đồng (có viết giấy tay) và đã giao đủ tiền, nhưng trong hợp đồng công chứng chỉ ghi số tiền 150.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chị Th chịu các khoản chi phí liên quan đến giấy tờ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mọi thủ tục do chị Th làm. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Th giao cho chị H toàn bộ giấy tờ, nhà và đất diện tích trên.

Trước khi nhận CNQSDĐ chị H có vào tìm hiểu thì thấy nhà có khóa bà Th hỏi có vào nhà xem không, chị H nói chủ yếu là đất có giấy tờ hợp pháp thì mua, chị cũng không biết diện tích đất và nhà có tranh chấp. Chị H đã giao đủ tiền một lần cho bà Th ngay ngày công chứng thì bà Th giao chìa khóa nhà cho chị. Chị H không trực tiếp sử dụng nhà và đất mà chị cho Chị Nguyễn Thị Á Ng thuê để bán cả phê thời hạn là một năm từ ngày 27/5/2018 đến 27/5/2019

với giá là 18.000.000 đồng/năm. Hợp đồng thuê đã hết thời hạn, chị Á đã trả tiền xong. Nay, chị không yêu cầu tòa án giải quyết.

Ngày 04/3/2020, chị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất cho bà Lại Ngọc K với giá thực tế là 1.250.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi giá 150.000.000 đồng, những chi phí giấy tờ do chị nộp. Hiện tại mọi thủ tục sang tên đã xong, giấy chứng nhận do bà Lại Ngọc K đứng tên, nhưng chị H quản lý. Đối với yêu cầu của bà O, chị không ý kiến và không yêu cầu gì.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Ngọc K ủy quyền ông Nguyễn Hồng D, ông D trình bày:

Ngày 04/3/2020, bà Lại Ngọc K đến Văn phòng công chứng Tháp Mười ký kết Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 bê tông cốt thép cất tháng 4/2017, được Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười cấp giấy chứng nhận ngày 26/02/2013, diện tích 60m², đất ở nông thôn, thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc ấp 2A, xã H, huyện Tháp Mười. Giá trị thực tế là 1.250.000.000 đồng, các bên thỏa thuận hai bên là bên nhận chuyển nhượng giao trước tiền cọc là 350.000.000 đồng, phần còn lại hẹn khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thì sẽ trả cho chị H dứt điểm số tiền còn lại.

Ngày 19/3/2020, khi đến tham quan căn nhà nêu trên thì có người nhà bà Phạm Thị O ra ngăn cản, đe dọa không cho ai vào ở trong căn nhà, vì bà O cho rằng nhà và đất đang tranh chấp giữa bà Oanh với chị Thi. Nay yêu cầu chị H hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà Lại Ngọc K số tiền 350.000.000 đồng. Ngoài ra ông, bà không yêu cầu gì khác.

Ngày 13/7/2022, chị Nguyễn Thị H và bà Lại Ngọc K và ông Nguyễn Hồng D đã thỏa thuận được với nhau, chị H trả cho bà K 350.000.000 đồng xong. Hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2020 giữa chị Nguyễn Thị H, anh Hồ Văn Th với bà Lại Ngọc K. Ông D và bà K thống nhất tách bộ sang tên cho chị Nguyễn Thị H.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Tho(chồng chị Th) trình bày:

Anh thống nhất lời trình bày cũng như quyết định của chị Th, anh không ý kiến gì thêm.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Th (chồng của chị H) trình bày:

Anh thống nhất lời trình bày cũng như quyết định của chị H, anh không ý kiến gì thêm.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tí ý kiến:

Ủy ban nhân dân Huyện sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số: /2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười quyết định:**

Căn cứ Điều 166, khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai.

Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự.

Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 92, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị O.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2018 giữa bà Phạm Thị O, ông Trần Quốc T, Trần Thị Kim Y, Trần Hữu N với chị Phạm Thị Th.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2019 giữa chị Phạm Thị Th, ông Trần Văn Th với chị Nguyễn Thị H.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2020 giữa chị Nguyễn Thị H, anh Hồ Văn Th với ông Nguyễn Hồng D, bà Lại Ngọc K diện tích 60m² đất ở nông thôn, thửa 158 tờ bản đồ số 45 thuộc lô F, nền nhà số 07, đất tọa lạc xã H, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp do bà Lại Ngọc K đứng tên. Bà Lại Ngọc K và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định, chi phí, lệ phí mỗi bên chịu một nửa.

Chị Nguyễn Thị H được tiếp tục sử dụng diện tích 60m², loại đất ở nông thôn, thửa 158 tờ bản đồ số 45 thuộc lô F, nền số 07 và căn nhà cấp 4 cất năm 2017 diện tích 60m² (đo thực tế diện tích là 80m²), nhà và đất tọa lạc ấp A, xã Hưng T, huyện Tháp Mười, Đồng Tháp.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 04 - 2020 của Công ty TNHH dịch vụ và Đo đạc Bảo Long và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 02/7/2020 của Tòa án huyện Tháp Mười).

4. Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng bà Thị O phải chịu và đã nộp xong.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí giám định là 7.000.000 đồng bà O đã nộp nhưng không xem xét và bà O cũng không đồng ý nhận lại số tiền này, nên cần phải lưu vào hồ sơ vụ án để xử lý khi có yêu cầu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị O phải nộp 3.710.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0006894 ngày 18/11/2019; số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0007577 ngày 04/3/2022, tổng cộng 900.000 đồng. Bà Phạm Thị O phải nộp tiếp 2.810.000 đồng.

Đồng thời căn cứ vào đây để quyết định chi phí, án phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm bà O kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà O, anh Ú, người làm chứng bà H. Các đương sự có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án:

- Bà O trình bày: Không thống nhất với nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm nên kháng cáo. Bà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O. Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu giám định ở chữ viết, chữ ký của bà ở cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười; Lý do vì bà không có tên trong giấy đó thì bà Th không lấy được hồ sơ để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị đất, nhà của bà O theo bà O là cao hơn giá trị chuyển nhượng cho bà Th.

- Anh Ú trình bày: Biên bản lập ngày 25/03/2019 Cơ quan thi hành án ghi không đúng địa điểm; bà O không ký tên vào biên bản. Nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Oanh, cho giám định chữ ký của bà O trong biên bản ngày 25 tháng 03 năm 2019.

- Người làm chứng bà H: Bà là người ở lối xóm, bà chỉ thấy chị Th ghé nhà bà O. Bà H không biết rõ được các nội dung các bà Oanh, chị Thi thỏa thuận giao dịch.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án xét yêu cầu kháng cáo của bà O là không có cơ sở chấp nhận. Do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà O, nhưng sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tiền chi phí giám định và án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thành phần những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thì các đương sự thống nhất không có ai có yêu cầu bổ sung hay khiếu nại.

[2] Về nội dung tranh chấp qua thu thập chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện bà O như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2018, giữa bà Phạm Thị O, ông Trần Quốc T, chị Trần Thị Kim Y, anh Trần Hữu N với chị Phạm Thị Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2019, giữa chị Phạm Thị Th, anh Trần Văn Th với chị Nguyễn Thị H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2020, giữa chị Nguyễn Thị H, anh Hồ Văn Th với bà Lại Ngọc K được lập thành văn bản, có lời chứng thực của công chứng viên Văn phòng công chứng Tháp Mười, thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, lúc giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, về mặt hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Chị Th đã giao đủ tiền bà O 396.000.000 đồng, bà O đã giao đất và nhà cho chị Th ngày 25/7/2019; Chị H đã giao đủ tiền cho chị Thi 1.000.000.000 đồng và chị Th đã giao nhà và đất cho chị ngày 04/11/2019 là phù hợp Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

Riêng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H, anh Hồ Văn Th với bà Lại Ngọc K. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Hường trả cho bà K 350.000.000 đồng. Ngày 13/7/2022, bà K và chị H đã tự thỏa thuận được với nhau, chị H đồng ý trả lại cho bà K 350.000.000 đồng. Bà K đồng ý tách bộ sang tên cho chị H diện tích đất chuyển nhượng nêu trên, nên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu hai bên là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[3] Xét đối với tiền lãi 56.200.000 đồng, bà O yêu cầu điều chỉnh lãi theo quy định của pháp luật là không có căn cứ chấp nhận:

Do bà O cho rằng ngày 25/7/2018 có vay của bà Th số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất là 3% /tháng, không giao thời gian trả nhưng thỏa thuận mỗi tháng đăng số tiền 9.000.000 đồng. Cùng ngày 25/7/2018, chị Th giao cho bà số tiền 300.000.000 đồng, nhưng lấy trước tiền lãi 9.000.000 đồng;

+ Lần thứ 2, ngày 25/8/2018, đăng lãi cho chị Th 9.000.000 đồng; Lần thứ 3, ngày 25/9/2018, đăng lãi cho chị Th tại Bệnh viện Đa khoa khu vực Tháp Mười số tiền 9.000.000 đồng; Lần thứ 4, ngày 14/12/2018, đăng lãi tại nhà chị Thi 9.000.000

đồng.

+ Từ tháng 12/2018 đến tháng 5/2019, do làm ăn thất bại nên không có tiền trả cho chị Th, số tiền lãi 06 tháng là 61.200.000 đồng, bà đã trả cho chị Th 5.000.000 đồng, hiện còn nợ vốn 340.000.000 đồng, lãi 56.200.000 đồng.

+ Ngày 27/5/2019 vay thêm 24.000.000 đồng của chị Th cho chồng tên Trần Quốc T đóng bảo hiểm nhân Th

- Tổng cộng nợ chị Th 420.200.000 đồng. Các lần nhận tiền vay và các lần trả lãi cho chị Th không làm giấy tờ, cũng không có người chứng kiến. Bà O cung cấp những người làm chứng; xét thấy đối với những người làm chứng do bà O cung cấp qua thu thập lời khai của người làm chứng như ông H, bà H, bà H, bà T là người thân, người hàng xóm của bà O, không ai chứng kiến trực tiếp việc vay tiền hay chuyển nhượng đất và nhà giữa gia đình bà O với chị Th như bà O trình bày. Những sự việc họ biết trình bày là chỉ nghe O nói lại sự việc.

Bà O không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà O có vay tiền và trả lãi cao hơn so với lãi suất quy định của pháp luật.

[4] Đối với việc bà O còn yêu cầu xem xét giấy hợp đồng viết tay giả do ông T và chị Th kết lãi buộc vợ chồng bà ký tên. Cũng như mời ông Ph điều tra rõ sự việc. Tòa án cũng đã đưa ông T, ông Ph vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và xác minh những người có tên nêu trên không có mặt ở địa phương theo xác nhận của chính quyền địa phương.

[5] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị Th với bà Phạm Thị O ngày 25/7/2018, trong hợp đồng này bà O đồng ý giao nhà, đất cho chị Th và bà O đồng ý thuê lại nhà và đất với giá 18.000.000 đồng/năm. Thời hạn thuê tính từ 25/7/2018, có ông Trần Quốc T, chị Phạm Thị Th và bà Phạm Thị O ký tên. Quá trình giải quyết vụ án, chị Th không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

[6] Chị Th không thừa nhận có cho bà O vay tiền và nhận tiền lãi từ phía bà O. Riêng số tiền 24.000.000 đồng vay của ông Nguyễn Bá Ph không liên quan gì trong vụ án này; trường hợp tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

[7] Do không chấp nhận yêu cầu của bà O; nên chị Trần Thị Y, anh Trần Hữu N có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Th đứng tên để trả lại cho mẹ anh, chị. Anh, chị và gia đình cam kết sẽ trả lại số tiền vốn vay cho chị Th và trả lãi theo Ngân hàng nhà nước không được chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu giám định chữ ký của bà O tại cơ quan Thi hành án huyện Thập Mười. Ngày 04/3/2022, Tòa án Huyện có ra phiếu thu tạm ứng chi phí để xem xét yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Phạm Thị O với số tiền 7.000.000 đồng.

Theo Công văn số 27/CV-CCTHADS ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Tháp Mười xác định: Biên bản ngày 25/3/2019 tại nhà bà Phạm Thị Oa nội dung ghi trong biên bản giải quyết việc thi hành án việc bà Oanh phải trả số tiền số tiền là 85.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Th; ý kiến bà O có ghi: “...Tôi cam kết không thắc mắc và khiếu nại về sau trong việc bà Phạm Thị Thi nộp tiền thi hành án thay tôi và tự chịu trách nhiệm việc yêu cầu của mình”.

Xét thấy những tình tiết và nội dung của biên bản giải quyết việc thi hành án đối với bà Phạm Thị O ngày 25/3/2019 là trường hợp có những tình tiết, sự kiện rõ ràng mà mọi người đều biết; Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh theo quy định điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nên, không chấp nhận đối với yêu cầu giám định chữ ký của bà Phạm Thị O trong biên bản lập ngày 25/3/2019.

Do không chấp nhận yêu cầu giám định nên tiền tạm ứng này nên có thông báo trả lại cho bà O, nhưng ngày 05/8/2022 bà Oanh không đồng ý nhận lại số tiền 7.000.000 đồng (Có lập biên bản cùng ngày 05/8/2022, có chữ ký của bà O) nên lưu trữ hồ sơ vụ án khi nào yêu cầu thì giải quyết.

[9] Đồng thời căn cứ vào đây quyết định các khoản chi phí, án phí dân sự sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm bà O kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm bà O cung cấp bổ sung thêm chứng cứ tài liệu mới là tờ khai xác nhận của bà Trần Thị Đ, ông Lê Thanh M, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Tiến D. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm. Đối với những nội dung yêu cầu kháng cáo bà O nêu ra Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy bà O cũng đã trình bày, yêu cầu được giải quyết và đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Bà O kháng cáo yêu cầu giám định chữ ký của bà O tại cơ quan Chi cục thi hành án nhưng qua thẩm tra tại phiên tòa bà O không cung cấp chứng cứ chứng minh có hợp đồng vay tiền với chị Thi. Những người làm chứng bà O mới cung cấp các xác nhận cũng là là người thân, người hàng xóm của bà O, không ai chứng kiến trực tiếp việc vay tiền hay chuyển nhượng đất và nhà giữa gia đình bà Oanh với chị Thi như bà O trình bày. Những sự việc họ biết trình bày là chỉ nghe O nói lại sự việc. Tại phiên tòa người làm chứng bà H cũng xác định không biết rõ sự việc.

Xét bà O cũng thừa nhận gia đình bà đã ký tên vào hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho chị Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng bà O có ký tên hợp đồng thuê lại nhà đất của chị Th. Theo yêu cầu giám định của bà O; việc bà O có ký tên thỏa thuận thi hành án với bà Th do cơ quan Chi cục thi hành án huyện Tháp Mười ghi nhận hay không cũng không chứng minh được gia đình bà O không

có chuyển nhượng đất. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà O.

Tuy nhiên, về số tiền chi phí giám định tạm thu 7.000.000 đồng được tuyên án lưu lại trong hồ sơ là chưa đúng nên số tiền này đã được đã chuyển cho cơ quan Chi cục thi hành án huyện Tháp Mười tạm giữ để chi trả lại cho bà O theo quy định pháp luật. Đồng thời vụ án tranh chấp bà O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch. Việc tính này là chưa đúng theo quy định pháp luật nên cần sửa lại phần án phí, được tính theo quy định về tranh chấp không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do đó quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm và ghi lại cách tuyên trả lại số tiền 7.000.000 đồng cho bà O theo quy định pháp luật để thuận lợi cho việc thi hành án.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không chấp nhận kháng cáo của của bà O; sửa một phần bản án sơ thẩm phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[12] Về chi phí, án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên bà O không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự ;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị O
- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị O.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2018 giữa bà Phạm Thị O, ông Trần Quốc T, Trần Thị Kim Y, Trần Hữu N với chị Phạm Thị Th.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2019 giữa chị Phạm Thị Th, ông Trần Văn Th với chị Nguyễn Thị H.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2020 giữa chị Nguyễn Thị H, anh Hồ Văn Th với ông Nguyễn Hồng D, bà Lại Ngọc K diện tích 60m² đất ở nông thôn, thửa 158 tờ bản đồ số 45

thuộc lô F, nền nhà số 07, đất tọa lạc xã H, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp do bà Lại Ngọc K đứng tên. Bà Lại Ngọc K và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định, chi phí, lệ phí mỗi bên chịu một nửa.

Chị Nguyễn Thị H được tiếp tục sử dụng diện tích 60m², loại đất ở nông thôn, thửa 158 tờ bản đồ số 45 thuộc lô F, nền số 07 và căn nhà cấp 4 cất năm 2017 diện tích 60m² (do thực tế diện tích là 80m²), nhà và đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện Tháp Mười, Đồng Tháp.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 04 - 2020 của Công ty TNHH dịch vụ và Đo đạc Bảo Long và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 02/7/2020 của Tòa án huyện Tháp Mười).

4. Về chi phí, án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí dân sự sơ thẩm: Chi phí tố tụng bà Thị O phải chịu và đã nộp xong.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí giám định là 7.000.000 đồng bà O đã nộp theo biên lai thu số 0001062, ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị O phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0006894 ngày 18/11/2019; số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0007577 ngày 04/3/2022, tổng cộng 900.000 đồng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Bà O được nhận lại 600.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị O không phải chịu tiền án phí phúc thẩm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0008020, ngày 18/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án 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 thoả 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV&THA Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(đã ký)

Đinh Chí Tâm