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

Bản án số: 247/2024/DS-PT
Ngày 15 tháng 5 năm 2024
"V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

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 Hứa Quang Thông

- *Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 08 tháng 5 và ngày 15 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 369/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023, về việc *"Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 178/TB-TA ngày 13/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 273/2024/QĐ-PT ngày 16/4/2024 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khóm B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Trần Hà Xuân P là Luật sư, thành viên chi nhánh Công ty L Luật thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Số A, ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1983.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn T: Bà Lê Thị Tú U, sinh năm 1990 (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2023).

Cùng địa chỉ: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980, địa chỉ: Số A, Tổ A, Khóm B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Phạm Bích N, sinh năm 1970;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Tổ 8, Quốc lộ C, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980, địa chỉ: Số A, Tổ A, Khóm B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Phạm Bích T1, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số nhà B, đường L, Tổ E, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà A, đường số E, Khóm E, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Tuyết M: Chị Nguyễn Thị Tuyết T2, sinh năm: 1982; Nơi đăng ký HKTT: Số F, tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ liên lạc: Số B, T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2024).

5. Bà Lê Thị Tú U, sinh năm 1990;

6. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1992;

7. Anh Nguyễn Văn V1, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

8. Trần Kim T3, sinh ngày 30/6/2005;

Người đại diện theo pháp luật của Trần Kim T3: Bà Phạm Bích N, sinh năm 1970, địa chỉ: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và ông Trần Văn B1, địa chỉ: Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (cha mẹ ruột).

9. Phạm Ngọc Mai A, sinh ngày 20/01/2014;

Người đại theo pháp luật của Phạm Ngọc Mai A: Bà Lê Thị Tú U, sinh năm 1990 và ông Phạm Văn T, sinh năm 1983, cùng địa chỉ: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (cha mẹ ruột).

10. Bà Trần Thị Bạch T4, sinh năm 1980;

Địa chỉ hiện nay: P, V, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

11. Bà Trần Thị T5;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T5 (chết ngày 16/4/2022):

11.1. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Số A , Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980, địa chỉ: Số A, Tổ A, Khóm B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

11.2. Bà Phạm Bích N, sinh năm 1970;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Tổ 8, Quốc lộ C, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980, địa chỉ: Số A, Tổ A, Khóm B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

11.3. Bà Phạm Bích T1, sinh năm 1968;

11.4. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

11.5. Bà Phạm Bích D, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số A, Tổ F, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

11.6. Ông Phạm Văn T6, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số A, Tổ G, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

11.7. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khóm B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Trần Hà Xuân P là Luật sư, thành viên chi nhánh Công ty L Luật thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Số A, ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Có mặt ông Phạm Văn H, Luật sư Trần Hà Xuân P, bà Lê Thị Tú U, bà Phạm Bích N, bà Phạm Bích T1, bà Phạm Bích D, ông Phạm Văn T6, bà

Nguyễn Thị Tuyết T2; Vắng mặt anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn V2, ông Trần Văn B1, chị Trần Thị Bạch T4 vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T là bị đơn và chị Lê Thị Tú U, chị Lê Thị Tuyết M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của Phạm Văn H trình bày:

Hộ gia đình ông H có thửa đất 3339, tờ bản đồ số 10, diện tích 126,8m^2, tọa lạc tại địa chỉ phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 697310, ngày 25/4/2011. Nguồn gốc đất do ông bà để lại, mẹ ông H là bà Trần Thị T5 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Vào thời điểm cấp giấy hộ gia đình ông H gồm có các thành viên sau: Phạm Văn B (cha); Trần Thị T5 (mẹ); Phạm Bích N (chị); Phạm Bích T1 (chị); Phạm Văn H; Phạm Văn T (em). Vào ngày 17/11/2017, lợi dụng sự không minh mẫn của bà T5 mà ông Phạm Văn T đã yêu cầu bà T5 thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sang tên cá nhân cho ông T. Tuy nhiên, ông H là thành viên của hộ trong thời điểm cấp quyền sử dụng đất năm 2011 nhưng ông H không được biết và ông H cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho ông T.

Trên thửa đất này có xây dựng căn nhà cấp 4 và được dùng chung cho cả hộ. Tuy nhiên, hiện nay ông T đã đang bán thửa đất và căn nhà. Việc các bên tự ý chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên của hộ gia đình đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình. Nay ông H yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa bà Trần Thị T5 với ông Phạm Văn T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M.

- Ông Phạm Văn B và bà Phạm Bích N có ông Phạm Văn H đại diện trình bày:

Thống nhất về nguồn gốc đất và diễn biến sự việc như đơn khởi kiện của ông H. Nay ông B, bà N yêu cầu sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa bà Trần Thị T5 với ông Phạm Văn T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

- Bà Lê Thị Tú U là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Hộ bà T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 697310, số vào sổ cấp GCN: CH 00664, ngày 25/4/2011, diện tích đất 126,8m^2,

thửa đất 3339, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại địa chỉ phường A, thành phố C, Đồng Tháp. Ngày 17/11/2017, bà T5, U, V, V1, N, B, T1 ký tên hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho Phạm Văn T. Ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 073619, số vào sổ cấp GCN: CS 01153, ngày 22/11/2017. Nay không đồng ý theo yêu cầu ông H.

Ngày 07/12/2021, ông T, bà U ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Tuyết M, giá 1.295.000.000 đồng, hồ sơ chuyển nhượng đang ở Ủy ban nhân dân thành phố C, do ông H tranh chấp nên hồ sơ ngưng giải quyết. Bà M đã giao cho ông T số tiền 745.000.000 đồng, còn nợ số tiền 550.000.000 đồng. Nay ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Lê Thị Tuyết M thửa 3339, tờ bản đồ số 10 và căn nhà trên đất. Không đồng ý theo yêu cầu của bà M yêu cầu bồi thường chênh lệch giá số tiền 300.000.000 đồng.

- Chị Nguyễn Thị Tuyết T2 là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Tuyết M trình bày:

Ngày 20/11/2021, chị M và chị Trần Thị Bạch T4 ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U để nhận chuyển nhượng căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 126,8 m^2, thửa đất 3339, tờ bản đồ số 10 theo cấp Giấy chứng nhận QSDD số phát hành CI 073619, số vào sổ cấp GCN: CS 01153, ngày 22/11/2017, tọa lạc tại phường A, TP ., Đồng Tháp do Phạm Văn T đứng tên, giá 1.295.000.000 đồng. Ngày ký hợp đồng đặt cọc chị M giao cho T và U số tiền 195.000.000 đồng. Ngày 07/12/2021, giao số tiền 800.000.000 đồng. Ngày 09/12/2021, chị M và ông T, bà U ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 09/12/2021. Sau đó ông T, bà U trả lại cho bà M số tiền 250.000.000 đồng, như vậy ông T, bà U đã nhận số tiền 745.000.000 đồng, còn 550.000.000 đồng.

Hồ sơ đã nộp tại tiếp nhận giao trả kết quả (một cửa) của UBND thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, bà M đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có ông H tranh chấp nên ngưng giải quyết hồ sơ.

Nay chị M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên do chị M đứng tên. Nếu ông T, bà U không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì T và U phải trả lại số tiền đã nhận 745.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá số tiền 300.000.000 đồng.

- Bà Trần Thị Bạch T4 trình bày: Không ý kiến, không tranh chấp, không đồng ý tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp thửa đất 3339, tờ bản đồ số 10 theo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 073619, số vào sổ cấp GCN: CS 01153, ngày 22/11/2017, đất tọa lạc tại địa chỉ phường A, TP ., Đồng Tháp do Phạm Văn T đứng tên.

- Bà Phạm Bích D, ông Phạm Văn T6 ý kiến: Thống nhất theo yêu cầu của Phạm Văn H.

- Anh *Nguyễn Văn V1 ý kiến:* Anh V1 và bà T1 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa hộ bà Trần Thị T5 với ông Phạm Văn T, nay không tranh chấp, không yêu cầu gì.

- Các đương sự khác: Không có ý kiến.

Tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử:

Chấp nhận yêu cầu ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn B, bà Phạm Bích N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa hộ bà Trần Thị T5, ông Phạm Văn B, Phạm Bích T1, Phạm Bích N, Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn V1, Lê Thị Tú U với Phạm Văn T và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa Phạm Văn T, Lê Thị Tú U với Lê Thị Tuyết M (đối với thửa số 3339, tờ bản đồ đồ 10, diện tích đất 126,8 m^2 (đo đạc thực tế 118,9 m^2), tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSDD số phát hành CI 073619, số vào sổ cấp GCN: CS 01153, ngày 22/11/2017 do Phạm Văn T đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 073619, số vào sổ cấp GCN: CS 01153, ngày 04/01/2022 do Lê Thị Tuyết M đứng tên.

Khôi phục lại tình trạng ban đầu tài sản và diện tích đất 126,8 m^2 (đo đạc thực tế 118,9 m^2) tại thửa số 3339, tờ bản đồ đồ 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 697310, số vào sổ cấp GCN: CH00664, ngày 25/4/2011 do hộ bà Trần Thị T5 đứng tên, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hàng thừa kế của bà Trần Thị T5 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật diện tích đất 126,8 m^2 (đo đạc thực tế 118,9 m^2), thửa số 3339, tờ bản đồ đồ 10, đất tọa lạc tại Phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp (kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2022, sơ đồ đo đạc ngày 15/4/2022).

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị Tuyết M. Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Tú U có trách nhiệm liên đới trả cho bà M số tiền 745.000.000 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá số tiền 87.256.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 05/9/2023, ông Phạm Văn T là bị đơn và bà Lê Thị Tú U là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa bà Trần Thị T5 với ông Phạm Văn T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Phạm Văn B, bà Phạm Bích N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa bà Trần Thị T5 với ông Phạm Văn T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn T. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M.

- Ngày 11/9/2023 bà Lê Thị Tuyết M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M, bà M sẽ trả đủ cho ông T, bà U số tiền còn lại là 550.000.000 đồng. Trường hợp nếu Tòa án tuyên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì buộc ông T, bà U trả lại cho chị M số tiền 745.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn H và cũng là người đại diện của ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị N1 trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án thành phố C tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa bà Trần Thị T5 với ông Phạm Văn T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M. Do đất này là của hộ gia đình và trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4 được dùng chung cho tất cả anh em trong hộ.

- Bà Lê Thị Tú U đại diện cho bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Không đồng ý theo yêu cầu của ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn B, bà Phạm Bích N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa bà Trần Thị T5 với ông Phạm Văn T. Yêu cầu giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn T và không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M. Ông T, chị U đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông T, bà U với chị M.

- Đối với bà Lê Thị Tuyết M có chị Nguyễn Thị Tuyết T2 đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M, bà M sẽ trả đủ cho ông T, bà U số tiền còn lại là 550.000.000 đồng. Trường hợp nếu Tòa án tuyên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì buộc ông T, bà U trả lại cho chị M số tiền 745.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá số tiền 300.000.000 đồng.

- Luật sư Trần Hà Xuân P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn H trình bày:

Việc ông H yêu cầu là có căn cứ pháp lý do nguồn gốc đất là của ông bà để lại, mẹ ông H là bà Trần Thị T5 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, nên hợp đồng chuyển nhượng phải có tất cả thành viên cùng ký tên mới đúng quy định. Tuy nhiên văn phòng công chứng không xác minh rõ việc này mà chỉ căn cứ vào sổ hộ khẩu để chứng thực là chưa đúng quy định. Hiện nay trên đất có căn nhà là nơi cư trú duy nhất của bà Phạm Bích T1, lúc còn sống nguyện vọng của bà T5 và tất cả anh chị em trong gia đình là để lại căn nhà này làm nhà thờ cúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 không có ông H ký tên là vi phạm theo Điều 117, Điều 123 của Bộ Luật dân sự, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án thành phố C.

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

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh V, anh V1 và ông B1 thì chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật do Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà T5 nhận chuyển nhượng từ cha ruột là ông Đ, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/3/2000 diện tích 341,6m^2 (T), thuộc thửa 1367, tờ bản đồ số 3. Năm 2006 cấp đổi thành thửa 471, tờ bản đồ số 10, diện tích 235,3m^2 (ODT), việc cấp giấy và đổi giấy chứng nhận QSDĐ đều đứng tên hộ bà T5. Đến năm 2011 thì tách thành 02 thửa: thửa 3339, diện tích 126,8m^2 (ODT), do hộ bà T5 đứng tên và thửa 3338, diện tích 108,5m^2 (tặng cho ông T6).

Ngày 17/11/2017 hộ bà T5 chuyển nhượng thửa 3339, diện tích 126,8m^2 cho ông T với giá 50.000.000đ và ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 22/11/2017. Đến ngày 09/12/2021 thì ông T, bà U ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 3339, diện tích 126,8m^2 cho bà Lê Thị Tuyết M với giá ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng.

Khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000, cấp đổi 2006, tách thửa năm 2011 đều do hộ bà T5 đứng tên và tại thời điểm ngày 30/9/2000, trong hộ bà T5 gồm có: Bà T5, ỏng B, bà T1, bà N, ông T6 (xóa ngày 8/5/2009), ông H, bà D (xóa ngày 24/02/2004), ông T, anh V, anh V1. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa hộ bà T5

với ông ông T thì chỉ có bà T5, ông B, bà T1, bà N, anh V, anh V1, bà Lê Thị Tú U là vợ ông T ký tên vào hợp đồng mà không có ông T6, bà D và ông H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này. Như vậy, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2017 cho ông T, thì ông H là thành viên trong hộ tại thời điểm được cấp đất không biết và không ký tên trên hợp đồng là vi phạm Điều 117 Bộ luật dân sự, nên bị vô hiệu. Tại phiên tòa các bên không chứng minh được những người ký tên trong hợp đồng đã nhận số tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng, nên không có căn cứ để buộc trả. Mặt khác, trên diện tích đất có căn nhà cấp 4 của hộ bà T5, bà T5 không chuyển nhượng, không tặng cho ông T, tuy nhiên ông T lại chuyển nhượng đất có căn nhà của hộ bà T5 cho bà M là chưa đúng quy định.

Còn việc bà M yêu cầu ông Tú bà U1 trả lại cho bà M số tiền 745.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch 300.000.000đồng theo giá thị trường đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/12/2021 không được thực hiện thì: Theo như hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng, tuy nhiên các bên thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 1.295.000.000 đồng, các bên thống nhất bà M đã giao cho ông T, bà U1 số tiền 745.000.000 đồng, tương đương 57,5% giá trị hợp đồng, số tiền còn lại 550.000.000 đồngchưa giao, nhưng do hợp đồng vô hiệu nên ông T, bà U1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền đã nhận 745.000.000d, đồng thời phải bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch được xác định trên cơ sở lỗi của mỗi bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo như bản án của Tòa án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà U1 và chị M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U và bà Lê Thị Tuyết M còn trong hạn luật định, hợp lệ đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với anh Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn V1 và ông Trần Văn B1, tuy nhiên các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bà Trần Thị Bạch T4 có đơn xin xét xử vắng mặt đúng theo quy định nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Tú U kháng cáo không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn B, bà Phạm Bích N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa bà Trần Thị T5 với ông Phạm Văn T. Yêu cầu giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn T và không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M. Ông T, bà U đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông T, bà U với bà M.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 3339, tờ bản đồ số 10 tọa lạc Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là do hộ bà T5 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ1 vào năm 2000, diện tích đất 341,6 m^2 thuộc thửa 1367, tờ bản đồ số 3. Hộ bà Trần Thị T5 được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00975 QSDĐ/T1, ngày 30/9/2000. Năm 2006, hộ bà Trần Thị T5 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ lưới, diện tích được cấp là 235,3 m^2, thửa 471, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD9 546692, số vào sổ cấp GCN: H01120, ngày 04/7/2006. Đến năm 2011, hộ bà Trần Thị Thanh t thửa 471 thành 2 thửa, thửa số 3339, tờ bản đồ đồ 10, diện tích đất 126,8 m^2 (đo đạc thực tế 118,9 m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 697310, số vào sổ cấp GCN: CH00664, ngày 25/4/2011 do hộ bà Trần Thị T5 đứng tên *(và thửa số 3338, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 108,5 m^2 đã tặng cho anh Phạm Văn T6 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2011, nay không tranh chấp).*

Ngày 17/11/2017, hộ bà Trần Thị T5, ông Phạm Văn B, Phạm Bích T1, Phạm Bích N, Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn V1, Lê Thị Tú U ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T. Ngày 22/11/2017 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ thể hiện, tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất cho hộ bà T5 ngày 30/9/2000 thì trong hộ gồm có: Bà Trần Thị T5, ông Phạm Văn B, bà Phạm Bích T1, bà Phạm Bích N, ông Phạm Văn T6 (xóa ngày 8/5/2009), ông Phạm Văn H, bà Phạm Bích D (xóa ngày 24/02/2004), Phạm Văn T, Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn V1.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T5 qua cho ông T thì ông B, bà N cho rằng ông B và bà N không có ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, chỉ ký tên để anh T vay tiền, không biết việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà T5 sang cho ông T, nhưng theo kết luận giám định số 05/KL-KTHS, ngày 06 tháng 01 năm 2023 và kết luận giám định số 05/KL-KTHS, ngày 24/02/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận ông B và bà N đã viết (ký) tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017.

Như vậy cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 chỉ có bà Trần Thị T5, ông B, bà T1, bà N, anh V, anh V1, bà Lê

Thị Tú U ký tên, còn ông T6, bà D và ông H là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2017 là vi phạm Điều 117, Điều 123, Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa trên thửa đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 là tài sản gắn liền với đất, bà T5 không có chuyển nhượng và cũng theo xác nhận của U2, thành phố C thì bà Phạm Thị T7, sinh năm 1968 (con của bà T5), hiện đang bị tai biến và nhận bảo trợ xã hội tại U2, hiện tại bà T7 đang ở tại căn nhà số A, tổ G, khóm, Phường A, thành phố C, căn nhà này là chổ ở duy nhất của bà T7 nên xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2017 là vô hiệu. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông T và bà U là chưa có cơ sở để chấp nhận.

Xét việc các đương sự không tranh chấp thừa kế, không tranh chấp chia tài sản chung nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M, bà M sẽ trả đủ cho ông T, bà U số tiền còn lại là 550.000.000 đồng. Trường hợp nếu Tòa án tuyên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì buộc ông T, bà U trả lại cho bà M số tiền 745.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá số tiền 300.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 09/12/2021, ông T, bà U chuyển nhượng thửa số 3339, tờ bản đồ đồ 10, diện tích đất 126,8 m^2 (đo đạc thực tế 118,9 m^2) cho bà Lê Thị Tuyết M. Bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022. Tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa bà T5 với ông T bị vô hiệu, đồng thời trên diện tích đất đang tranh chấp có căn nhà cấp 4 của hộ bà T5 trong đó có bà T7, anh V1 đang ở, bà T5 không bán, không tặng cho ông T nhưng ông T đã bán căn nhà này cho bà M là chưa đúng quy định. Chị T2 đại diện cho bà M cho rằng việc bà T7 ở trong căn nhà này là vì bà T7 bệnh tai biến không nói được nên bà T7 cũng không giải quyết được vấn đề gì, đồng thời ông T có cam kết với bà M và đưa ra phương án xây dựng nhà khác rõ ràng nên bà M không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này. Tuy nhiên lời trình bày này của chị T2 không có căn cứ và hiện nay đất và nhà vẫn do bà T7 cùng anh V1 đang quản lý, sử dụng từ trước đến giờ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M cũng bị vô hiệu. Ngoài ra từ khi chuyển nhượng đến nay ông T, bà U cũng chưa giao tài sản cho bà M quản lý nên yêu cầu kháng cáo của bà M là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với chị Trần Thị Bạch T4 trình bày không có liên quan việc chuyển nhượng đất giữa bà M với ông T, bà U, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời chị Nguyễn Thị Tuyết T2 đại diện cho bà M xác nhận chị T4 không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/12/2021 do đó Hội đồng xét xử không xem xét đối với bà T4.

[2.3] Về bồi thường thiệt hại: Ông T, bà U và bà M xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/12/2021 giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng các bên thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 1.295.000.000 đồng, bà M đã giao cho ông T, bà U số tiền 745.000.000 đồng, số tiền còn lại 550.000.000 đồng chưa giao. Do hợp đồng vô hiệu nên buộc ông T, bà U có trách nhiệm liên đới trả cho bà M số tiền đã nhận là 745.000.000 đồng.

Chị T2 đại diện cho bà M cho rằng đã giao cho ông T, bà U số tiền 745.000.000 đồng vào năm 2021, tại thời điểm chuyển nhượng giá đất thực tế là 1.295.000.000 đồng, nhưng hiện nay có sự chênh lệch giá đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 14/7/2023 của Chi nhánh Công ty cổ phần T8 là 1.902.000.000 đồng. Như vậy chênh lệch 607.000.000 đồng nên bà M yêu cầu ông T, bà U bồi thường phần chênh lệch giá, tuy nhiên do bà M chỉ trả cho ông T, bà U số tiền 745.000.000 đồng (tương đương 57,5% giá trị hợp đồng) nên yêu cầu ông T, bà U bồi thường số tiền thiệt hại là 300.000.000 đồng. Ông T, bà U không đồng ý bồi thường.

Do các bên không thống nhất về giá và đưa ra giá đất khác nhau nên lấy giá trung bình cộng của hai bên đưa ra để xác định giá đất cụ thể: 1.902.000.000 đồng + 1.295.000.000 đồng = 3.197.000.000 đồng/2 = 1.598.500.000 đồng. Như vậy, chênh lệch giá là số tiền 303.500.000 đồng. Bà M đã trả số tiền 745.000.000 đồng (chiếm 57,5%). Như vậy, số tiền thiệt hại được xác định là 174.512.500 đồng (57,5% của số tiền 303.500.000 đồng).

[2.4] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu được xác định là của hai bên bởi đất là của hộ gia đình, mặc khác trên đất có căn nhà cấp 4 là tài sản gắn liền với đất nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng chỉ có đất không có nhà, các bên biết nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng, do đó xác định mỗi bên có 50% lỗi và mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại nên buộc ông Phạm Văn T, Lê Thị Tú U có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 87.256.250 đồng (lấy số tròn 87.256.000 đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U và bà Lê Thị Tuyết M là không có căn cứ chấp nhận nên Hội đồng xét xử xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U và bà Lê Thị Tuyết M.

[4] Xét việc đề nghị của Luật sư Trần Hà Xuân P là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U và bà Lê Thị Tuyết M phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U và bà Lê Thị Tuyết M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Văn H, ông Phạm Văn B, bà Phạm Bích N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 giữa hộ bà Trần Thị T5, ông Phạm Văn B, bà Phạm Bích T1, bà Phạm Bích N, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn V1, bà Lê Thị Tú U với ông Phạm Văn T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Tú U với bà Lê Thị Tuyết M *(đối với thửa số 3339, tờ bản đồ đồ 10, diện tích đất 126,8 m^2 (đo đạc thực tế 118,9 m^2), đất tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp)* là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSDD số phát hành CI 073619, số vào sổ cấp GCN: CS 01153, ngày 22/11/2017 do ông Phạm Văn T đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 073619, số vào sổ cấp GCN: CS 01153, ngày 04/01/2022 do bà Lê Thị Tuyết M đứng tên.

Khôi phục lại tình trạng ban đầu tài sản và diện tích đất 126,8 m^2 (đo đạc thực tế 118,9 m^2) tại thửa số 3339, tờ bản đồ đồ 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 697310, số vào sổ cấp GCN: CH00664, ngày 25/4/2011 do hộ bà Trần Thị T5 đứng tên, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hàng thừa kế của bà Trần Thị T5 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật diện tích đất 126,8 m^2 (đo đạc thực tế 118,9 m^2), thửa số 3339, tờ bản đồ đồ 10, đất tọa lạc tại Phường A, TP ., tỉnh Đồng Tháp

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2022, sơ đồ đo đạc ngày 15/4/2022).

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị Tuyết M. Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Tú U có trách nhiệm liên đới trả cho bà M số tiền 745.000.000 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá số tiền 87.256.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng *(xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá):* số tiền 3.723.500 đồng ông Phạm Văn T chịu. Ông H đã nộp tạm ứng và chi xong, do đó, ông T phải trả lại cho ông H số tiền 3.723.500 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Tú U liên đới chịu án phí số tiền 36.968.000 đồng.

Bà Lê Thị Tuyết M phải chịu án phí số tiền 10.637.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012451, ngày 15/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà M phải nộp tiếp 10.337.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005345, ngày 29/12/2021 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012461, ngày 16/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phạm Bích N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu án phí, lệ phí tòa án số 0005586, ngày 22/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phạm Văn B được miễn tạm án phí dân sự sơ thẩm theo thông báo số 127, ngày 13/4/2022.

-Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006873 ngày 11/9/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Lê Thị Tú U phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006872 ngày 11/9/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Lê Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006876 ngày 11/9/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, 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 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*:**
- Phòng KTNV&THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- VKSND TP. Cao Lãnh
- TAND TP. Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (O).

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

Hứa Quang Thông