

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 257 /2022/DS-PT

Ngày: 23/6/2022

*“V/v tranh chấp HĐ thuê QSD đất,
QSH nhà và tài sản gắn liền với đất;
Đòi lại tài sản;
Tranh chấp QSD đất, chuyển nhượng QSD đất;
Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD 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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Nguyễn Thị Vĩnh
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Đinh Chí Tâm Bà Phạm Thị Liên Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Xuyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 08 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 251/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp dân sự *Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Đòi lại tài sản; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bé E, sinh năm 1965.

Địa chỉ: khóm i, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Bé E: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963, địa chỉ: khóm M, phường I, thành phố C, tỉnh

Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2021.

Ông Ngô Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: khóm I, phường A, tp H, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Văn H là bà Lê Thị Bé E, sinh năm 1965; Địa chỉ: khóm i, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2021.

- *Bị đơn: **Chị Lâm Thị Phương H***, sinh năm 1985.

Địa chỉ: khóm S, phường A, tp H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lâm Thị Phương H: ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1954, địa chỉ: số 31/9, đường C, khóm i, phường i, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2021.

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

1. NLQ1, sinh năm 1956;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho NLQ1 là Luật sư C, Văn phòng Luật sư C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. NLQ2, sinh năm 1958;

3. NLQ3, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

4. NLQ4, sinh năm 1970;

5. NLQ5, sinh năm 1977;

6. NLQ6, sinh năm 2010;

7. NLQ7, sinh năm 2013;

Người đại diện theo pháp luật cho NLQ6, NLQ7 là NLQ3, sinh năm 1979 (mẹ ruột).

8. NLQ8, sinh năm 2003;

9. NLQ9, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật cho NLQ8 và NLQ9 là NLQ5, sinh năm 1977 (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: khóm S, phường A, tp H, tỉnh Đồng Tháp.

10. NLQ10, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

11. NLQ11.

Đại diện theo pháp luật: Ông P, chức vụ: Chủ tịch;

Đại diện theo ủy quyền của ông P là ông N, chức vụ: Phó Chủ tịch; Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp theo giấy ủy quyền số 1343/GUQ-UBND ngày 07/6/2021.

(Có mặt: Bà M, ông H, Luật sư C; các đương sự còn lại vắng mặt, có đơn vắng mặt);

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Bé E là nguyên đơn, chị Lâm Thị Phương H là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quyền sử dụng (viết tắt QSD);

Quyền sở hữu (viết tắt QSH);

Thi hành án (viết tắt THA);

Thị xã (nay là thành phố).

- Nguyên đơn Lê Thị Bé E, đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị M; ông Ngô Văn H ủy quyền cho bà Lê Thị Bé E cùng trình bày:

Ngày 12/3/2020 vợ chồng bà Lê Thị Bé E, ông Ngô Văn H có cho chị Lâm Thị Phương H thuê QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng ngày 17/3/2020. Thời hạn 04 tháng (12/3/2020 - 12/7/2020), giá 15.000.000đồng/ tháng. Tiền cho thuê tài sản bà Bé E đã nhận đủ 04 tháng.

Trước khi hết hạn hợp đồng, bà Bé E có báo cho chị H biết đến ngày 12/7/2020 bà Bé E sẽ lấy lại nhà, đất nhưng chị H không giao trả.

Việc chị H yêu cầu bà Bé E trả lại phần đất 31,1m², thửa 733, tờ bản đồ số 12, tọa lạc phường A, tp H (đất chưa được cấp QSD); yêu cầu hủy giấy QSD đất do bà Bé E đứng tên với diện tích 81,8m² (*đo thực tế 81,6m²*) tại thửa 73, tờ bản đồ số 12; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/01/2020 giữa bà Bé E với hộ chị H là vô hiệu; chị H đồng ý trả cho bà Bé E số tiền 1.300.000.000đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, bà Bé E và ông H không đồng ý. Vì chị H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà, đất và giao nhà, đất cho bà Bé E và ông H xong (bà Bé E cũng đã được cấp QSD đất); bà H đã ký hợp đồng thuê lại nhà, đất của bà Bé E và ông H. Nếu bà Bé E và ông H không mua nhà, đất của chị H thì tài sản trên đã bị phát mãi để THA. Căn nhà, đất chị H chuyển nhượng cho bà Bé E và ông H nối liền nhau và chỉ có một lối đi duy nhất, chị H chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và phần đất phía sau, nếu chị H để lại thì bà Bé E và ông H cũng không mua. Bà Bé E và ông H mua tài sản là căn cứ vào kết quả thẩm định giá tài sản số 259a ngày 06/9/2019 của Chi cục THA dân sự thị xã H, theo kết quả thẩm định các tài sản của hộ NLQ1 bao gồm:

- Diện tích đất 81,6m², thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 12 (ODT), giá 652.800.000đồng;

- Nhà ở cấp 3, diện tích xây dựng 65m², diện tích sàn 136m²; giá 793.228.000đồng;

- Diện tích đất 23,4m² (đất nuôi trồng thủy sản), giá 72.540.000đồng.

Tổng giá trị các tài sản trên là 1.518.568.800đồng.

Ngày 14/01/2020, các thành viên trong hộ NLQ1, NLQ2, NLQ3 và Lâm

Thị Phương H là đồng sở hữu tài sản thống nhất cho chị H được ưu tiên mua lại các tài sản trên. Chị H là người đại diện trong hộ nộp tiền mua toàn bộ các tài sản trên và bán lại cho vợ chồng bà Bé E và ông H giá 1,6 tỷ đồng. Tất cả các tài sản trên là một căn nhà.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 37/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2019;

Căn cứ kết quả thẩm định giá số 7349/EXIMA ngày 20/8/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá EXIMA, số tiền theo định giá là 1.518.568.800đồng. Cơ quan THA dân sự thị xã H yêu cầu chị H trong hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo phải nộp số tiền 1.518.568.800đồng nên chị H thống nhất bán cho bà Lê Thị Bé E một căn nhà và đất số tiền 1,6 tỷ đồng và chị H đã nhận của bà Bé E số tiền 1,6 tỷ đồng.

Sau khi nhận tiền xong hai bên ra Công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất từ tên NLQ1 qua tên bà Lê Thị Bé E và bà Bé E đã được UBND thành phố H cấp QSD đất và QSH nhà phân có giấy. Đối với phần đất chưa được cấp QSD không ghi trong hợp đồng công chứng, bà Bé E sẽ làm thủ tục đăng ký cấp QSD đất sau.

- Bà Bé E bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chị H trả thêm diện tích đất 7,7m² (lý do đo dư ra). Bà Bé E và ông H không cho chị H mượn tiền 1.300.000.000đồng mà biên nhận chị H nhận của bà Bé E 1.600.000.000đồng là chuyển nhượng nhà, đất theo bản án và đã làm thủ tục sang tên cho bà Lê Thị Bé E theo quy định của pháp luật. Hộ NLQ1 là người thiếu nợ không có khả năng trả nợ thì làm sao bà Bé E và ông H cho mượn tiền, đó là NLQ1 và chị H tự đặt ra.

- Đoạn ghi âm mà NLQ1 nộp cho Tòa án là do NLQ1 chủ động ghi và ông tự ý nói ra số tiền 1.300.000.000 đồng. Lúc NLQ1 tự nói và tự ghi âm lại thì bà Bé E không nghe NLQ1 nói nên bà Bé E mới không nói gì. Chị H đã nhận 1,6 tỷ đồng để chuyển nhượng nhà, đất cho bà Bé E và tự nguyện làm hợp đồng thuê lại nhà không ai ép buộc.

Nay bà Bé E và ông H không đồng ý yêu cầu của hộ chị H; mà yêu cầu:

+ Hộ chị H (gồm: Lâm Thị Phương H, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10) di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi nhà để giao trả lại cho bà Bé E và ông H QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất, diện tích đất 112,7m² (trong đó, 81,6m² thuộc thửa 73 do bà Bé E đứng tên QSD đất; 23,4m² + 7,7m² thuộc thửa 733 (đất chưa được cấp QSD) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3 tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H.

+ Chị H trả tiền thuê nhà từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử 11/10/2021 là 14 tháng 29 ngày, giá 15.000.000đồng/tháng, thành tiền 224.500.000đồng và tiếp tục tính tiền thuê nhà đến khi hộ chị H trả nhà và đất.

- Bị đơn Lâm Thị Phương H, đại diện ủy quyền ông Nguyễn Xuân K trình bày: Chị H không thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Bé E và ông H.

Tháng 01/2020 chị H được ưu tiên mua lại căn nhà và đất của NLQ1 tại Chi cục THA dân sự thị xã H. Số tiền nộp vào Chi cục Thi hành án là 1.278.972.905đồng. Gia đình không có tiền nên NLQ1 nhờ bà Bé E cho mượn số tiền 1.300.000.000đồng để chị H mua lại căn nhà và đất nói trên.

Tại nhà bà Bé E, bà Bé E yêu cầu chị H viết biên nhận số tiền 1.600.000.000đồng. Chị H thừa nhận biên nhận 1.600.000.000đồng (không có ghi ngày) là do chị H viết và chữ ký, chữ ghi họ tên là của chị H; Tờ cam kết thuê nhà do bà Bé E viết, chị H có ký tên; Đơn yêu cầu xác nhận ngày 15/01/2020 chị H có ký tên nhận đủ số tiền 1,6 tỷ đồng. Các chữ ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2020, Hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2020, hợp đồng thuê QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/3/2020 là chữ ký của hộ NLQ1 và chị H.

Nguyên vọng chị H yêu cầu được chuộc lại căn nhà để gia đình có chỗ ở và tiện việc đi lại, vì phần đất còn lại ở phía sau không có lối đi ra ngoài. Nếu bà Bé E không cho chuộc lại nhà, đất thì yêu cầu bà Bé E phải trả cho chị H 300.000.000đồng còn lại trong phần 1,6 tỷ đồng mà bà H chỉ có nhận 1.300.000.000đồng.

Chị H thừa nhận thời điểm THA tài sản của NLQ1 thì phần đất 23,4m² và 7,7m² đã có tồn tại và đã xây nhà trước thời điểm mà tài sản của NLQ1 phải THA. Căn nhà chính (81,8m²), nhà bếp (23,4m²) xây năm 2013, sân nước (7,7m²) xây sau nhà chính 06 tháng. Chị H mua tài sản theo thông báo của THA là mua 03 phần, là toàn bộ căn nhà nhưng chị H chỉ sang nhượng cho bà Bé E diện tích đất và nhà được cấp giấy là 81,8m², phần đất còn lại là nhà bếp và sân nước (23,4m² + 7,7m²) = 31,1m² chưa được cấp QSD đất là của chị H.

Nay bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2020 giữa hộ NLQ1 với bà Lê Thị Bé E là vô hiệu, bởi vì:

- Hợp đồng không thể hiện có chuyển nhượng diện tích đất phần chưa được cấp QSD 31,1 m²;
- Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.000.000đồng chứ không phải là 1.600.000.000đồng như bà Bé E trình bày;
- Thực tế NLQ1 chỉ bị thi hành án đối với số tiền là 1.278.972.905đồng chứ không phải là 1.600.000.000đồng như bà Bé E trình bày, nên thực chất của sự việc không phải là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên.

Nay bị đơn chỉ đồng ý trả cho bà Bé E số tiền 1,3 tỷ đồng và lãi suất 1%/tháng đối với số tiền 1,3 tỷ nói trên kể từ ngày 12/7/2020 đến ngày Tòa án xét xử bằng số tiền 208.000.000đồng.

Đối với hợp đồng thuê nhà do hai bên ký ngày 17/3/2020, giá 15.000.000đồng/tháng là giá phi thực tế theo mặt bằng giá tại địa bàn có nhà và

đất đang tranh chấp, nên bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà là 5.000.000đồng/tháng, từ ngày 17/3/2020 - 17/5/2021 là 70.000.000đồng.

Do đó, bên bị đơn đồng ý trả cho bên nguyên đơn tổng số tiền là 1.578.000đồng. Đây là số tiền bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn là để xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên chứ bị đơn không tranh chấp hợp đồng vay với số tiền 1.300.000.000đồng.

Nay bị đơn yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Lê Thị Bé E đối với đất 81,8m² thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12 tại phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

- Bị đơn tự nguyện rút phần yêu cầu phản tố số tiền 300.000.000đồng đối với bà Bé E.

- Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì bị đơn chỉ thống nhất giao trả cho bà Bé E diện tích đất và nhà phần được cấp QSD đất, QSH nhà. Bị đơn yêu cầu bà Bé E trả lại cho bị đơn phần đất chưa được cấp QSD đất, QSH nhà diện tích 31,1m², thửa 733, tờ bản đồ số 12 và tài sản gắn liền với phần đất nói trên.

- Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9 và NLQ10 có đơn xin vắng mặt, nhưng có bản tự khai như sau: Các đương thống nhất lời trình bày của chị Lâm Thị Phương H, không yêu cầu bổ sung gì thêm.

- + NLQ4 trình bày:

Khoảng năm 2015 ông có bán phần đất phía sau nhà chị Lâm Thị Phương H hiện nay ngang 05m x dài 1,54m = 7,7m². Hiện trạng phần đất lúc bán là đất trống, đất ao hồ; đất này nằm trong thửa 733, tờ bản đồ số 12 chưa được cấp QSD nên khi mua bán hai bên chỉ làm giấy tay. Đất này ông đã bán xong nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với các đương sự trong vụ án này.

- + NLQ11, đại diện ủy quyền ông Nguyễn Văn Hậu có đơn xin vắng mặt, không có ý kiến.

Bản án dân sự số 26/2021/DSST ngày 11/10/2021 của Tòa án thành phố H đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H.

Buộc hộ chị Lâm Thị Phương H (gồm: Lâm Thị Phương H, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10) di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi nhà để giao trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tổng diện tích 112,7m² (trong đó 81,6m², thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12, do bà Lê Thị Bé E đứng tên QSD đất; Diện tích đất 23,4m² thuộc thửa 733, tờ bản đồ số 12, đất

chưa được cấp QSD và 7,7m² thuộc thửa số 733, tờ bản đồ số 12, đất chưa được cấp QSD đất) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, căn nhà cấp III, số tầng II, xây dựng năm 2013, tọa lạc Tuyến lộ đường ĐT 841, khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp: Tuyến lộ đường ĐT 841 (đường Thoại Ngọc H), cạnh 5,0m (từ mốc 1 - mốc 2);
- Hướng Tây giáp: Đất NLQ4, cạnh 5,0m (từ mốc 7 đến mốc 8);
- Hướng Nam giáp: Đất ông Dương Văn Đ, cạnh 22,53m (từ mốc 2 - mốc 3 - mốc 6 - mốc 7);
- Hướng Bắc giáp: Đất bà Trần Thị Bích T, cạnh 22,54m (từ mốc 1 - mốc 4 - mốc 5 - mốc 8).

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) H và Sơ đồ đo đạc số 12/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TXHN 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) H).

Bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H được đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp QSD đất, QSH nhà ở theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H về việc yêu cầu hộ chị Lâm Thị Phương H trả tiền thuê nhà và đất.

Buộc hộ chị Lâm Thị Phương H (gồm: Lâm Thị Phương H, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10) trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H số tiền thuê nhà từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử 11/10/2021 là 224.500.000đồng và tiếp tục tính tiền thuê nhà đến khi hộ chị Lâm Thị Phương H trả nhà và đất lại cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H xong.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn chị Lâm Thị Phương H đối với diện tích đất 7,7m² và tài sản gắn liền với phần đất này.

Buộc bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 7,7m² và giá trị tài sản gắn liền với phần đất này cho hộ chị Lâm Thị Phương H, tổng cộng 23.473.500đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lâm Thị Phương H về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2020 giữa hộ NLQ1 (đại diện ủy quyền chị Lâm Thị Phương H) với bà Lê Thị Bé E là vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lâm Thị Phương H yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Lê Thị Bé E diện tích đất 81,6m² thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12, tại khóm S, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị Phương H yêu cầu bà

Lê Thị Bé E trả lại số tiền 300.000.000đồng.

Hộ chị Lâm Thị Phương H (gồm: Lâm Thị Phương H, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10) được quyền lưu cư trong căn nhà nói trên thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Hộ bà Lâm Thị Phương H (gồm: Chị Lâm Thị Phương H, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10) phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (Phần bà Lê Thị Bé E được chấp nhận yêu cầu đòi với diện tích 105m²). Riêng NLQ1 và NLQ2 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định pháp luật.

+ Hộ Lâm Thị Phương H (gồm: Lâm Thị Phương H, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10) phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (Phần không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu). Riêng NLQ1 và NLQ2 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định pháp luật.

+ Hộ Lâm Thị Phương H (gồm: Lâm Thị Phương H, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10) phải chịu 11.225.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với phần yêu cầu đòi tiền thuê nhà của bà Bé E được chấp nhận). Riêng NLQ1 và NLQ2 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định pháp luật. Còn các thành viên khác phải chịu án phí mỗi người là 1.122.500đồng.

+ Chị Lâm Thị Phương H được nhận lại 7.500.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 01418, ngày 30/9/2020 của Chi cục THA dân sự thành phố H (Đối với phần chị H tự nguyện rút yêu cầu đòi bà Lê Thị Bé E trả số tiền 300.000.000đồng).

Nhưng hộ chị Lâm Thị Phương H chịu tiền án phí tổng cộng (300.000đ + 300.000đ + 8.980.000đ) là 9.580.000đồng nên khấu trừ toàn bộ tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là 7.500.000đồng theo biên lai số 01418, ngày 30/9/2020; số tiền 5.923.000đồng theo biên lai số 013424, ngày 11/5/2021 và 600.000đồng theo biên lai số 013438, ngày 27/5/2021 của Chi cục THA dân sự thị xã (nay là thành phố) H, tổng cộng là 14.023.000đồng. Do đó, chị Lâm Thị Phương H được nhận lại số tiền 4.443.000đồng.

+ Bà Lê Thị Bé E, ông Ngô Văn H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.174.000đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị Bé E đã nộp 600.000đồng theo biên lai số 01360, ngày 06/8/2020; 300.000đồng theo biên lai số 01472, ngày 26/10/2020 và 300.000đồng theo biên lai số 08775, ngày 23/11/2020 của Chi cục THA dân sự thị xã (nay là thành phố) H. Bà Lê Thị Bé

E được nhận lại số tiền là 26.000đồng.

- Chi phí tố tụng:

+ Bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H phải chịu 1.000.000đồng.

+ Hộ chị Lâm Thị Phương H (gồm: Lâm Thị Phương H, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10) phải chịu 2.550.000đồng để trả lại cho bà Lê Thị Bé E đã tạm ứng trước và đã chi xong. Phần tạm ứng chi phí tố tụng bà Lê Thị Bé E được nhận lại là 450.000đồng (bà Lê Thị Bé E đã nhận xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

- Ngày 22/10/2021, 26/10/2021 chị Lâm Thị Phương H, bà Lê Thị Bé E kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Lê Thị Bé Em, ông Ngô Văn H đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị Mai vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, buộc hộ bị đơn Lâm Thị Phương H trả nhà, đất và tiền thuê nhà.

+ Bị đơn chị Lâm Thị Phương H, đại diện ủy quyền ông Nguyễn Xuân K không đồng ý; chị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Bé E ngày 17/01/2021 đối với thửa đất 73, tờ bản đồ số 12, diện tích 81,6m²; tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/01/2020 giữa chị H và bà Bé E là vô hiệu, việc ký HĐ chuyển nhượng là hình thức để đảm bảo trả nợ số tiền bên bà Bé E cho chị H vay; diện tích đất 31,1m² thửa 733, tờ bản đồ số 12 chưa được cấp QSD chị H không chuyển nhượng cho bà Bé E nên không đồng ý giao.

+ Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người liên quan NLQ1 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bé E, chấp nhận kháng cáo của chị H, đề nghị hủy án sơ thẩm của Tòa án thành phố H do vi phạm thủ tục tố tụng.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh 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. Về nội dung: Đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

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, đề nghị của Luật sư và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Bà Lê Thị Bé E, ông Ngô Văn H khởi kiện yêu cầu hộ chị Lâm Thị Phương H trả tiền thuê nhà, trả đất diện tích 81,6m² thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12 do bà Lê Thị Bé E đứng tên QSD đất và diện tích đất 31,1m² thuộc thửa 733, tờ bản đồ số 12 chưa được cấp QSD đất cùng căn nhà cấp 3 gắn liền trên đất tọa lạc phường An Lạc, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Bị đơn chị Lâm Thị Phương H tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa hộ Lâm Thị Phương H với bà Lê Thị Bé E ngày 15/01/2020 là vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Lê Thị Bé E ngày 17/01/2020 đối với diện tích đất 81,6m² thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12 và yêu cầu bà Bé E trả số tiền 300.000.000đồng, đồng thời trả phần đất diện tích 31,1m² thuộc một phần thửa 733, tờ bản đồ số 12 (đất chưa được cấp QSD) tọa lạc phường An Lạc, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cùng với lời trình bày của các đương sự, xét thấy:

[3.1] Nguồn gốc tài sản là nhà, đất đang tranh chấp: Các bên đương sự đều thống nhất của hộ chị Lâm Thị Phương H và NLQ1. Do NLQ1 và vợ là NLQ2 phải thi hành án một khoản tiền 1.278.972.905đồng. Do không có tiền để thi hành nên Chi cục THA dân sự thành phố H đã kê biên tài sản là căn nhà gắn liền với thửa đất số 73, diện tích 81,6m² thuộc QSD, QSH của hộ NLQ1. Theo thông báo kết quả thẩm định giá tài sản số 259a/TB-THADS ngày 06/9/2019 của Chi cục THA dân sự thị xã H và kết quả thẩm định giá ngày 20/8/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá E XIM (EXIMA) thì tài sản của NLQ1 được định giá theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 05/3/2019 của Chi cục THA thị xã H gồm: QSD diện tích đất 81,6m² thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12, đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 65m², diện tích sàn 136m², cấp hạng 3, số tầng 2, kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch, mái tole, tọa lạc khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp được cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/9/2013 do hộ ông Lâm Văn Hòa đứng tên. Ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận QSD đất, cơ quan THA còn kê biên thêm phần diện tích đất chưa được cấp QSD là 23,4m² phần phía sau khu bếp và định giá bằng số tiền 1.518.568.800đồng. Những người trong hộ đã thỏa thuận cho chị Lâm Thị Phương H mua lại tài sản này, tuy nhiên do không có tiền mua lại nên hộ NLQ1 đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2020 để chị H được chuyển nhượng nhà và đất này cho bà Lê Thị Bé E, bà Bé E đã giao tiền cho chị H theo biên nhận ngày 15/01/2020.

[3.2] Theo chị H cho rằng chị không được nhận tiền từ bà Bé E và số tiền

chuyển nhượng nhà, đất chỉ là 1.300.000đồng vì chuyển nhượng nhà, đất nhằm thi hành án số tiền nợ của NLQ1 và NLQ2 mà số tiền nợ chỉ là 1.278.972.905đồng theo biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 15/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H. Mặc dù biên nhận (không ngày, tháng, năm, *BL 152*) ghi chị Lâm Thị Phương H thống nhất bán cho bà Lê Thị Bé E 01 căn nhà với số tiền 1.600.000.000đồng và đã nhận tiền của bà Lê Thị Bé E để nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H. Tài liệu chứng cứ thể hiện tại hồ sơ và trình bày của các đương sự về Đơn yêu cầu xác nhận chữ ký của chị H tại UBND phường A (*BL 372*), Hợp đồng ủy quyền giữa hộ NLQ1, NLQ2, NLQ3 giao chị H được chuyển nhượng đất, nhà cho bà Lê Thị Bé E (*BL 44*), Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà giữa chị H với bà Bé E (*BL 40*), Biên lai thu tiền của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H do người nộp là Lâm Thị Phương H mua tài sản của NLQ1 (*BL 233*) .v.v... tất cả đều ghi cùng ngày 15/01/2020 mà chưa xác định làm rõ trình tự thực hiện việc nào trước, việc nào sau; đồng thời, chấp hành viên cũng có lời khai (*BL 328, 335*) không thống nhất về người giao nộp số tiền tại Chi cục THA dân sự thành phố H.

[3.3] Các bên đương sự đều thừa nhận, sau khi đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho bà Bé E, bà Bé E cũng đã được cấp QSD đất, QSH nhà nhưng chị H chưa giao nhà; hộ gia đình chị H vẫn sinh sống trong căn nhà mặc dù trên giấy tờ đã làm thủ tục chuyển nhượng xong; mãi đến ngày 17/3/2020 giữa bà Bé E và chị H mới ký hợp đồng cho thuê nhà thời hạn là 04 tháng (từ ngày 12/3/2020 – 12/7/2020) sau khi hết hạn thuê nhà nhưng đến nay hộ chị H vẫn chưa giao nhà nên bà Bé E đã tranh chấp và buộc hộ chị H di dời tài sản trả lại đất, nhà thuê.

[3.4] Trong phần đất tranh chấp có diện tích 7,7m² thuộc 01 phần thửa 733, tờ bản đồ số 12 (đất chưa được cấp QSD) các đương sự đều thừa nhận không được Thi hành án kê biên, bên chị H cũng xác nhận không chuyển nhượng phần đất này cho bà Bé E; hiện chị H đang tranh chấp yêu cầu bà Bé E giao trả, vụ việc đã được hòa giải cơ sở theo biên bản hòa giải ngày 20/5/2021 và do phần đất này diện tích nhỏ, đồng thời gắn liền với phần đất là căn nhà nên Tòa sơ thẩm đã giao bà Bé E sử dụng và buộc trả giá trị QSD đất cho hộ chị H.

[3.5] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chị Lâm Thị Phương H đã cung cấp 02 USB, nội dung USB đã ghi âm cuộc nói chuyện giữa NLQ1 và bà Bé E, giữa NLQ1 và Chấp hành viên liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất và giao tiền nhưng không được Tòa sơ thẩm cho đối chất để làm rõ tình tiết của vụ án.

[3.6] Từ phân tích trên, xét thấy Tòa sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ dẫn đến việc đánh giá chứng cứ chưa toàn diện khi giải quyết vụ án. Đồng thời, việc phát hành bản án không đúng theo quy định tại Điều 313 Bộ

luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và không phù hợp với quy định của pháp luật. Những thiếu sót này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Bé E và chị Lâm Thị Phương H.

[5] Án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Lê Thị Bé E, chị Lâm Thị Phương H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật và đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Quan điểm của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Bé E, chị Lâm Thị Phương H mỗi người 300.000đồng theo các biên lai số 0006297 ngày 26/10/2021, biên lai số 0006291 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND tp. H;
- Chi cục THADS tp. H;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (vh).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Vĩnh

