

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 456/2022/DS-PT

Ngày: 29-9-2022

V/v Tranh chấp dân sự - Hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ; Vay
tài sản; Yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở thực hiện quyền sử dụng
đất; hợp đồng tặng cho QSDĐ và
tài sản bị cưỡng chế thi hành án

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hội.

Ông Nguyễn Chí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22, 29/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2022/TLPT-DS, ngày 12 tháng 01 năm 2022, về việc “*Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Vay tài sản; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản bị cưỡng chế thi hành án*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 306/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Nhứt, xã Nhị Mỹ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Anh Phan Văn K, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Bích Nh, sinh năm 1970 (Có mặt);

- 3.2. Ông Phan Văn B, sinh năm 1945 (Có mặt);
- 3.3. Anh Phan Văn M, sinh năm 1979 (Có đơn xin vắng mặt);
- 3.4. Chị Ngô Thị H, sinh năm 1983 (Vắng mặt);
- 3.5. Anh Phan Minh L, sinh năm 1996 (Vắng mặt);
- 3.6. Chị Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 2000 (Vắng mặt);
- 3.7. Anh Phan Văn Tr, sinh năm 1986 (Vắng mặt);
- 3.8. Chị Lâm Thị Ngọc Ph, sinh năm 1988 (Vắng mặt);
- 3.9. Anh Nguyễn Minh V, sinh năm 1976 (Có mặt);
- 3.10. Bà Huỳnh Thị Kim Q, sinh năm 1961 (Vắng mặt);
- 3.11. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1963;
- 3.12. Bà Dương Thị H, sinh năm 1949 (Vắng mặt);
- 3.13. Chị Phan Thị Ch, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.14. Chị Phan Thị Thu Th, sinh năm 1996 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 7, xã Phong Mỹ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.15. Chị Lê Thị Ái Ph, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phương Trà, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Ái Ph: Chị Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1982 (Vắng mặt); Địa chỉ: Ấp 2, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.16. Chị Trần Thị Mỹ A, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phương Trà, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Mỹ A: Chị Phan Thị Thảo Q, sinh năm 1996 (Vắng mặt); Địa chỉ: Số 096, ấp An Định, xã An Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.17. Anh Lê Văn T, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 5, xã Phương Trà, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.18. Chị Nguyễn Thị M (Mười), sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp Hòa Dân, xã Nhị Mỹ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.19. Bà Bùi Thị Ng, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 184/4, ấp Bình Nhứt, xã Nhị Mỹ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Ng: Bà Bùi Thị Kh, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 6, khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.20. Bà Bùi Thị Kh, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.21. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 15, đường 3/2, khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.22. Chị Phan Thị Ch, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Mỹ Nghĩa 1, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Anh Phan Văn K, ông Phan Văn B, anh Phan Văn M, anh Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Th, chị Trần Thị Mỹ A, anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thị M (Mười) và bà Bùi Thị Kh, Bùi Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Anh Phan Văn K có vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C (viết tắt Ngân hàng), nên anh K đề nghị với chị L trả thay số tiền vay ở Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN QSDĐ) ra và chuyển nhượng bao gồm căn nhà, cây trồng cho chị L.

Ngày 04/8/2017, chị L trực tiếp đến Ngân hàng trả số tiền anh K vay gốc là 800.000.000đ, tiền lãi 32.000.000đ và lấy GCN QSDĐ về. Cùng ngày, anh K có viết biên bản thỏa thuận với chị L về việc chuyển nhượng QSDĐ 02 thửa đất gồm: Thửa 275, diện tích 16.303m² và thửa 278, diện tích 3.606m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đối với thửa 275 thì giá thỏa thuận chuyển nhượng là 832.000.000 đồng bằng số tiền chị L đã trả ở Ngân hàng cho anh K; còn thửa 278 thỏa thuận sẽ cần trừ vào số tiền mà anh K nợ chị L là 500.000.000 đồng.

Chị L và anh K có đến Văn phòng công chứng ký tên hợp đồng chuyển nhượng và được yêu cầu xóa thế chấp QSDĐ. Chiều cùng ngày, chị L đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C nhận kết quả thì được biết giấy chứng nhận QSDĐ của anh K đã có quyết định ngăn chặn và vẫn chưa được xóa thế chấp nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau đó, chị L được biết bà Nguyễn Thị Th là người đã làm thủ tục yêu cầu ngăn chặn 02 thửa đất 275, 278 để đảm bảo việc trả nợ của anh K và vợ là chị Nh.

Vụ án của bà Tha và anh K, chị Nh được Tòa án nhân dân huyện C xét xử theo bản số 63/2017/DS-ST ngày 28/9/2017, nhưng chị L, anh K và chị Nh không đồng ý nên kháng cáo. Ngày 28/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết vụ án theo bản án số 229/2018/DS-ST, quyết định hủy một phần quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa thửa 275, tờ bản đồ số 3 và vẫn tiếp tục phong tỏa thửa 278.

Sau khi nhận được bản án phúc thẩm, chị L yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng thửa 275 nhưng anh K không đồng ý. Chị L đến Chi cục thi hành án dân sự huyện C để yêu giải tỏa và làm thủ tục chuyển nhượng thửa 275 cho chị L và được trả lời là phải khởi kiện anh K. Hiện nay, anh K và chị Nh còn đang nợ rất nhiều người, không có khả năng trả nợ và không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L.

Ngoài ra, anh K còn vay của chị L số tiền 500.000.000 đồng, có xác lập biên nhận vào ngày 04/8/2017, thỏa thuận lãi là 10,5%/năm. Mục đích vay tiền là để đầu tư trạm bơm nhưng đến nay chưa thanh toán khoản tiền này.

Đối với yêu cầu của ông Phan Văn K về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Kim L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 275, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thì không đồng ý.

Để đảm bảo quyền và lợi ích, chị L yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc anh K và chị Nh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích theo đo đạc thực tế là 13.971,3m² thuộc thửa 275, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và tài sản trên đất. Đối với thửa 278, tờ bản đồ số 3 thì chị L không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Buộc anh K và chị Nh trả số tiền vay còn thiếu là 500.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

- Anh Phan Văn K là bị đơn trình bày:

Trước đây anh K có vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C số tiền 800.000.000 đồng. Khi vay thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 275, 278 và 311 cùng tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C đứng tên Phan Văn K. Đất này có nguồn gốc là của ông Phan Văn B là cha ruột của anh K tặng cho.

Do anh K và chị Nh nợ tiền rất nhiều người trong đó có vay của chị L số tiền 350.000.000 đồng. Vì sợ tài sản là QSDĐ bị phát mãi nên có thỏa thuận với chị L là chuyển nhượng để giữ đất giúp, còn việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì thực tế không có nhưng không lập thành văn bản và không có gì chứng minh. Ông Phan Văn B có đi vay giúp anh K số tiền 500.000.000 đồng để đưa cho chị L (anh K là người giao tiền cho chị L nhưng không lập văn bản hay giấy tờ gì) đến Ngân hàng trả nợ thay. Đồng thời, anh K vay thêm của chị L số 332.000.000 đồng để cộng với số tiền ông B đưa trả cho Ngân hàng. Việc ông B vay 500.000.000 đồng thì ông B đã chuyển nhượng đất cho người khác để trả khoản nợ này. Số tiền mà anh K và chị Nh nợ chị L là 350.000.000 đồng vay trước và 332.000.000 đồng trả cho Ngân hàng, tổng cộng 682.000.000 đồng.

Sau khi lấy GCN QSDĐ từ Ngân hàng về thì anh K và chị Nh lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị L 03 thửa đất gồm thửa 275, 278 và 311 cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Mục đích việc chuyển nhượng là giữ đất chứ không có việc chuyển nhượng nhưng không có làm giấy tờ gì.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà Tha yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng thửa 275 và 278 nên không thực hiện được. Riêng thửa 311 không yêu cầu nên vẫn thực hiện việc chuyển nhượng và chị L đã đứng tên trong giấy chứng nhận vào ngày 18/8/2017.

Lợi dụng việc đứng tên QSDĐ thửa 311, chị L đã chuyển nhượng cho người khác không thông qua ý kiến của anh K. Việc giao dịch này anh K có ngăn cản nhưng đã sang tên người khác đã hoàn thành. Vì vậy, anh K và chị Nh thỏa thuận với chị L đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhưng phải trừ vào số nợ 682.000.000 đồng đã nợ và hai bên không còn nợ gì nhau. Chị L đã đồng ý việc thỏa thuận vì giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/1.000m²; giá trị thửa 311 là 860.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này không lập giấy tờ gì và không có gì chứng minh.

Vụ án bà Tha khởi kiện hợp đồng vay có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất tranh chấp thì Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã giải quyết phúc thẩm vào ngày 28/9/2018. Trong đó đã giải quyết hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa 275 nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa anh K với chị L không còn giá trị.

Nay anh Phan Văn K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã Ba Sao, huyện C theo yêu cầu của chị L. Đối với hợp đồng vay tiền 500.000.000 đồng ngày 04/8/2017 thì anh K không biết và không đồng ý trả. Yêu cầu chị L trả lại giấy chứng nhận QSDĐ thửa 275, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Phan Văn K đứng tên.

- Ông Phan Văn B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 275 là do ông B khai mở nhưng không nhớ rõ thời gian nào. Ông B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng cũng không nhớ cụ thể thời gian nào và xác định quyền sử dụng đất này là của ông B và bà H, không ai cùng được quyền sử dụng. Trước năm 1975, ông B đã chia đất cho các con. Tuy nhiên, diện tích đất này chưa giao mà vẫn do ông B canh tác và đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ.

Do mua bán vật tư cần vốn nên ông B tự nguyện tặng cho diện tích đất trên cho Phan Văn K để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Thỏa thuận anh K chỉ đứng tên, khi nào chia đất thì phải tách quyền sử dụng đất nhưng không có gì chứng minh. Ông B giao đất cho anh K canh tác trong năm 2015. Do anh K vay tiền của Ngân hàng không có khả năng trả nên ông B đã chuyển nhượng phần diện tích đất khác và đưa cho anh K số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ. Sau đó, anh K vỡ nợ thì đã giao diện tích đất này lại cho ông B canh tác nhưng không nhớ rõ thời gian nào. Ông B xác định toàn bộ diện tích căn nhà của anh Phan Văn K nằm trên thửa 275 là đúng. Tòa án thẩm định và đo đạc lại lại phần diện tích đất vào ngày 17/3/2021 là đúng hiện trạng.

Nay ông Phan Văn B không đồng ý yêu cầu của chị L. Ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa Phan Văn B với Phan Văn K ngày 07/7/2016 đối với diện tích thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã Ba Sao, huyện C.

- Anh Phan Văn M cùng được sự ủy quyền của chị Ngô Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của Phan Văn B và Dương Thị H

khai phá nhưng không nhớ năm nào. Ông B và bà Hoa có cho anh M một phần diện tích đất đang tranh chấp nhưng không nhớ rõ năm nào. Vị trí đất anh M được cho là phần đất thổ ngang 15m dài từ mí lộ đến mí ruộng (nằm giữa phần đất của ông Voi và nhà anh K) và 3.900m² đất ruộng nằm giáp thủy lợi phía sau. Anh M cũng không xác định được số thửa đất yêu cầu. Tuy là ông B cho nhưng quyền sử dụng đất vẫn do ông B đứng tên.

Do anh K có làm ăn mua bán vật tư nông nghiệp cần vốn nên ông B đã làm hợp đồng tặng cho anh K đứng tên để vay vốn Ngân hàng làm ăn. Thỏa thuận là Phan Văn K chỉ đứng tên sau này chia đất cho anh em thì anh K phải tách quyền sử dụng và giao đất. Anh M biết việc này và đồng ý để ông B ký hợp đồng tặng cho anh K nên không ngăn cản. Cách đây khoảng 02 năm thì anh K đã giao đất lại cho ông B canh tác cho đến nay. Do anh K vay tiền của Ngân hàng không có khả năng trả thì ông B có trả thay, việc trả nợ thì anh M không rõ. Nay anh M không đồng ý theo yêu cầu của Nguyễn Thị Kim L về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trên đất có căn nhà do anh M xây dựng nhưng nay đã tháo dỡ vì quá cũ. Nay anh M không yêu cầu gì, nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết vụ kiện khác.

- Anh Nguyễn Minh V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây anh K và chị Nh có vay của anh Vương số tiền 100.000.000 đồng, do không trả nên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C và được giải quyết bằng quyết định số 131/2018/QĐST-DS ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C. Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật thì anh Vương đã yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện C thi hành Quyết định. Cơ quan Thi hành án đã kê biên diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C để phát mãi thu hồi nợ cho anh Vương. Nay chị L yêu cầu anh K và chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng; ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ; anh M yêu cầu được sử dụng đất thì anh Vương không đồng ý. Anh V yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh K và giữ nguyên đất cho anh K đứng tên để đảm bảo thi hành án việc trả tiền vay.

- Bà Huỳnh Kim Qui là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây anh Phan Văn K, Phan Minh L và chị Nguyễn Thị Bích Nh có vay của bà Qui số tiền 77.000.000 đồng, do không trả nên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C và được giải quyết xong. Sau khi Quyết định có hiệu lực pháp luật thì bà Q đã yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện C thi hành. Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C để phát mãi thu hồi nợ. Nay chị L yêu cầu anh K và chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng; ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; anh M yêu cầu được nhận đất thì bà Q không đồng ý. Bà Q yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh K. Đề nghị để Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để bảo đảm quyền và lợi ích của bà Q.

- Bà Nguyễn Thị Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây anh K và chị Nh có vay của bà Tha số tiền 700.000.000 đồng, do không trả nên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C và được giải quyết bằng bản án số 63/2018/DS-ST ngày 28/9/2017. Do chị Nh kháng cáo nên Tòa án tỉnh Đồng Tháp đã giải quyết bằng bản án số 229/2018/DS-PT ngày 28/9/2018. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà Th đã yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện C thi hành. Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C để phát mãi thu hồi nợ. Nay chị L yêu cầu anh K và chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; anh M yêu cầu nhận đất thì bà Th không đồng ý. Yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh K. Đề nghị đề Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để bảo đảm quyền và lợi ích của bà Th.

- Chị Phan Thị Thảo Q được sự ủy quyền của Trần Thị Thúy An là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại bản án số 10/2018/DS-ST ngày 26/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã có hiệu lực phát luật với nội dung buộc chị Nh và anh K phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Mỹ A tiền vốn và lãi tổng cộng là 698.148.000 đồng. Sau đó, bà An có đơn yêu cầu thi hành án đối với bản án nói trên. Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C để phát mãi thu hồi nợ cho chị A. Nay chị L yêu cầu anh K và chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ; anh M yêu cầu được nhận đất thì chị A không đồng ý. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và anh K không phù hợp pháp luật về hình thức. Đề nghị đề Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để bảo đảm quyền và lợi ích của chị A.

- Bà Bùi Thị Kh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh K và chị Nh có nợ của bà Khuê. Diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C đang bị kê biên để phát mãi thu hồi nợ cho bà Kh. Nay không đồng ý việc chị L yêu cầu anh K và chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho; anh M yêu cầu được nhận đất thì bà Kh không đồng ý. Bà Kh yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị L với anh K. Đề nghị đề Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để bảo đảm quyền và lợi ích của bà Kh.

- Bà Bùi Thị Kh đại diện cho bà Bùi Thị Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây anh K và chị Nh có vay của bà Ng 20 chỉ vàng 24k, do không trả nên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C và được giải quyết bằng bản án số 10/2018/DS-ST ngày 26/02/2018. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà Ngõa đã yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện C thi hành. Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C để phát mãi thu hồi nợ. Nay chị L yêu cầu anh K và

chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ; anh M yêu cầu sử dụng đất thì bà Ng không đồng ý. Đề nghị để Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để bảo đảm quyền và lợi ích của bà Ng. Bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh K, để cơ quan Thi hành án bán đấu giá để đảm bảo quyền lợi của bà Ngõa.

- Anh Lê Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây anh K và chị Nh có vay của anh T số tiền 203.040.000 đồng, do không trả nên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C và được giải quyết bằng bản án số 10/2018/DS-ST ngày 26/02/2018. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì anh T đã yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện C thi hành bản án. Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C để phát mãi thu hồi nợ. Nay chị L yêu cầu anh K và chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ; anh M yêu cầu sử dụng đất thì anh Tú không đồng ý. Anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh K, để cơ quan Thi hành án bán đấu giá để đảm bảo quyền lợi.

- Bà Nguyễn Thị M (Mười) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây anh K và chị Nh có vay của bà M số tiền 540.000.000 đồng, do không trả nên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C và được giải quyết bằng bản án số 11/2018/DS-ST ngày 26/02/2018. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà M đã yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện C thi hành. Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C để phát mãi thu hồi nợ. Nay chị L yêu cầu anh K và chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ; anh M yêu cầu sử dụng đất thì bà M không đồng ý. Đề nghị để Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để bảo đảm quyền và lợi ích của bà M. Bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh K, để cơ quan Thi hành án bán đấu giá để đảm bảo quyền lợi. Tại phiên tòa bà M trình bày anh K và chị Nh vay tiền của bà M để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B là thửa 275 và thửa 278 nhưng không có gì chứng minh.

- Chị Nguyễn Thị Thu Tr được sự ủy quyền của chị Lê Thị Ái Ph là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây anh K có vay của chị Ph số tiền 120.000.000 đồng, do không trả nên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C và được giải quyết bằng Quyết định số 108/2018/QDST-DS ngày 05/9/2018. Sau khi Quyết định có hiệu lực pháp luật thì chị Ph đã yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện C thi hành. Cơ quan Thi hành án đã kê biên diện tích 16.303m² thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp 7, xã Ba Sao, huyện C để phát mãi thu hồi nợ. Nay chị L yêu cầu anh K và chị Nh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B

yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ thì chị Ph không đồng ý. Đề nghị đề Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để bảo đảm quyền và lợi ích của chị Ph. Chị Ph yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh K, để cơ quan Thi hành án bán đấu giá để đảm bảo quyền lợi.

- Bà Dương Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thông nhất lời trình bày của ông Phan Văn B. Không đồng ý theo yêu cầu của chị L. Bà Hoa không trình bày gì thêm.

- Chị Phan Thị Ch là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây ông Phan Văn B có cho mỗi người một phần diện tích là 01 công tằm cắt (tương ứng 1.300m²) trong phần diện tích thửa 275. Do diện tích đất nhỏ nên đã cho anh K tạm canh tác và cũng không xác định được vị trí đất được cho. Việc ông B tặng cho anh K quyền sử dụng thì chị Ch biết nhưng không tranh chấp. Nay chị Ch thống nhất theo yêu cầu của ông B, không tranh chấp gì với anh K và anh M. Đồng thời, cũng không yêu cầu gì đối với việc tranh chấp.

Tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa ngày 26/02/2021 anh Phan Văn K đồng ý hủy hợp đồng tặng theo yêu cầu của ông B.

Đại diện nguyên đơn không thống nhất việc chuyển nhượng thửa 311 là cản trở toàn bộ số tiền nợ như anh K trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng thửa 311 là hợp đồng riêng, đã thực hiện xong và không liên quan đến việc tranh chấp thửa 275. Nếu bên bị đơn cung cấp chứng cứ có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa 311 để khấu trừ nợ thì đề nghị xuất trình. Không thừa nhận việc anh K trình bày việc chuyển nhượng là trốn tránh nghĩa vụ và giữ tài sản.

Chị Nh, anh L, chị T, anh Tr, chị Ph, chị Th, chị Ch và chị Ch đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Bên cạnh đó, các đương sự vắng mặt cũng không có văn bản ghi ý kiến gửi nộp Tòa án, cũng không phản đối yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kim L;

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2017 giữa chị Nguyễn Thị Kim L với anh Phan Văn K đối với thửa 275 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc anh Phan Văn K, ông Phan Văn B, bà Dương Thị H, chị Nguyễn Thị Bích Nh, anh Phan Văn M, chị Ngô Thị H anh Phan Minh L và chị Nguyễn Thị Mỹ T có nghĩa vụ giao cho chị Nguyễn Thị Kim L các tài sản như sau:

+ Diện tích 13.971,3m² đất thuộc thửa 275 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là đường thẳng trong phạm vi các mốc Mốc 1 – Mốc 2 – Mốc 3 – Mốc 5 – Mốc 13 – Mốc 14 – Mốc 15 – Mốc 16 – Mốc C1 – Mốc B1 – Mốc A1 – Mốc 1

+ Căn nhà kết cấu: Khung bê tông cốt thép, nền lót gạch men, mái lợp tol sóng vuông, ốp tường cao 1,2m, có la phong.

+ Phần mái che: Khung sắt, mái lợp tol sóng tròn;

+ Nhà phụ: Kết cấu khung bê tông cốt thép, nền lót gạch men, mái lợp tol sóng vuông.

+ Phần sân bê tông và hàng rào bằng lưới B40 trụ hàng rào bằng bê tông;

+ Cây trồng trên đất: 01 cây dừa đang cho trái, 02 cây xoài, 05 cây mít, 03 cây mai vàng;

+ 01 cây dừa, 45 bụi chuối, 01 cây dừa chưa cho trái, 01 bụi tre, 13 cây mít, 01 cây bưởi, 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây chùm giuột và 01 cây cam.

+ Các công trình và cây trồng khác trên đất.

- Anh Phan Văn M có nghĩa vụ di dời 11 cây mai vàng ra khỏi diện tích đất. Chị Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng và tiền di dời cho anh Phan Văn M là 8.780.000 (tám triệu bảy trăm tám mươi nghìn) đồng.

Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày ngày 24/9/2019 ngày 17/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/9/2019 và ngày 17/3/2021;

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định.

1.2. Buộc anh Phan Văn K và chị Nguyễn Thị Bích Nh có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Kim L số tiền vay 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Phan Văn K về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Kim L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 898028 vào sổ CH04361 thuộc thửa 275 do UBND huyện C cấp ngày 12/8/2016.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn B về việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 116/HĐTC ngày 07/7/2016 được chứng thực tại UBND xã Ba Sao đối với thửa 275 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Anh Nguyễn Minh V, bà Huỳnh Thị Kim Q, bà Nguyễn Thị Th, chị Lê Thị Ái Ph, anh Lê Văn T, bà Nguyễn Thị M, bà Bùi Thị Ng và bà Bùi Thị Kh về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với anh K, giữ nguyên quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án đối với thửa 275 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 7, xã Ba Sao, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 09 tháng 11 năm 2021, bị đơn anh Phan Văn K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ông K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2017 giữa Nguyễn Thị Kim L với Phan Văn K đối với thửa 275. Không đồng ý giao đất, nhà, các công tình và cây trồng trên đất cho chị L. Ông K không đồng ý trả cho chị L số tiền vay 500.000.000 đồng. Yêu cầu chị L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD898028 vào sổ CH04361 thuộc thửa 275 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng ngày 12/8/2016 cho ông K.

- Ngày 09 tháng 11 năm 2021, ông Phan Văn B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ông B yêu cầu Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2017 giữa Nguyễn Thị Kim L với Phan Văn K đối với thửa 275. Không đồng ý giao đất, nhà, các công tình và cây trồng trên đất cho chị L. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn B với ông Phan Văn K ngày 07/7/2016 đối với thửa 275.

- Ngày 09 tháng 11 năm 2021, anh Phan Văn M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Anh M yêu cầu Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2017 giữa Nguyễn Thị Kim L với Phan Văn K đối với thửa 275. Không đồng ý giao đất, nhà, các công tình và cây trồng trên đất cho chị L. Anh M không đồng ý di dời 11 cây mai vàng ra khỏi đất tranh chấp.

- Ngày 05, 09 tháng 11 năm 2021, bà Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị M (Mười), Nguyễn Minh V, bà Trần Thị Mỹ A và ngày 15/11/2021 anh Lê Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2017 giữa Nguyễn Thị Kim L với Phan Văn K đối với thửa 275. Tiếp tục kê biên phát mãi để thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn anh Phan Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn B, anh Phan Văn M, anh Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Th, chị Trần Thị Mỹ A, chị Nguyễn Thị M (Mười), anh Lê Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim L đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử. Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phan Văn K, ông Phan Văn B, anh Phan Văn M, anh Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Th, chị Trần Thị Mỹ A, chị Nguyễn Thị M (Mười), anh Lê Văn T đúng về hình thức, nội dung, nộp đúng hạn luật định nên kháng cáo của các ông, bà được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị H, anh Phan Minh L, chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Phan Văn Tr, chị Lâm Thị Ngọc Ph, bà Huỳnh Thị Kim Q, bà Nguyễn Thị Th, bà Dương Thị H, chị Phan Thị Ch, chị Phan Thị Thu Th, chị Nguyễn Thị Thu Tr, chị Phan Thị Thảo Q, anh Lê Văn T, bà Bùi Thị Ng, bà Bùi Thị Kh và chị Phan Thị Ch đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] Theo đơn khởi kiện và các đơn khởi kiện bổ sung của chị Nguyễn Thị Kim L chỉ yêu cầu Tòa án buộc chị Nh, anh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/8/2017 (theo biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2017) đối với thửa đất 275 và buộc anh K, chị L trả tiền vay còn thiếu là 500.000.000 đồng theo biên nhận ngày 04/8/2017 mà chị L không yêu cầu anh K, chị Nh giao tài sản trên đất thuộc thửa 275 và Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý yêu cầu này. Tuy nhiên Tòa án sơ thẩm xét xử tuyên buộc anh Phan Văn K, ông Phan Văn B, bà Dương Thị H, chị Nguyễn Thị Bích Nh, anh Phan Văn M, chị Ngô Thị H, anh Phan Minh L và chị Nguyễn Thị Mỹ T giao tài sản trên đất gồm nhà chính (kết cấu khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, mái lợp tol), mái che (Khung sắt, mái lợp tol sóng tròn), nhà phụ (kết cấu khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, mái lợp tol sóng vuông), sân bê tông, hàng rào lưới b40 (trụ bê tông), cây trồng trên đất và các công trình khác có trên đất là đã vượt quá yêu cầu khởi kiện của chị L là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Chính vì Tòa án sơ thẩm chưa xác định toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị L nên cũng chưa làm rõ nguồn gốc hình thành căn nhà từ nguồn tiền của ai và công sức đóng góp tạo lập nên của những người ở trong nhà và cũng chưa yêu cầu đương sự cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh các nội dung trên. Trường hợp chị L được giao quyền sở hữu căn nhà thì cũng cần hỏi ý kiến của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C

và việc anh K khi vay tiền có thể chấp căn nhà không và khi chị L nộp tiền vào ngân hàng trả nợ thay cho anh K số tiền 832.000.000 đồng (bao gồm vốn, lãi) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chuyển nhượng cho chị L có bao gồm căn nhà trên đất. Ngân hàng có ý kiến gì về việc xử lý tài sản thế chấp của anh K nhưng Tòa án sơ thẩm chưa thu thập để làm rõ là có thiếu sót trong thu thập chứng cứ.

[2] Về nội dung:

Tòa án sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng (thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2017 giữa Nguyễn Thị Kim L với Phan Văn K đối với thửa 275 theo biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2017 là có căn cứ vì theo bản án dân sự phúc thẩm số 229/2018/DS-PT ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã có hiệu lực pháp luật (đã có thông báo số 1510/TB-DS ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết tranh chấp hợp đồng vay giữa bà Nguyễn Thị Th với chị Nguyễn Thị Bích Nh, anh Phan Văn K thừa nhận có chuyển nhượng đất cho chị L thửa 275, 278 theo biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2017 và lúc này thửa 275 không bị tranh chấp hay có quyết định cưỡng chế kê biên của cơ quan có thẩm quyền và theo văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai xác định thửa đất trên đã cấp cho cá nhân anh K nên việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chị L, anh K là hợp pháp.

Tòa án sơ thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp...”* để xác định căn nhà thuộc quyền sở hữu anh K và thuộc tài sản thế chấp là chưa đủ căn cứ vì Tòa sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung như đã phân tích trên, tại phiên tòa phúc thẩm chị Nh và anh K khai chị có bỏ ra 500.000.000 đồng và phần còn lại của anh K để xây dựng căn nhà tổng cộng khoảng 1.000.000.000 đồng và theo biên bản định giá của Tòa án sơ thẩm thì giá trị còn lại của căn nhà cũng chưa được làm rõ là bao nhiêu tiền.

Tòa án sơ thẩm còn căn cứ vào khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất...”* để buộc tất cả những người trong hộ gia đình anh K giao tài sản (căn nhà cấp 4) trên đất tranh chấp cho chị L là chưa chính xác vì như đã phân tích ở trên để có căn cứ áp dụng Điều luật trên một cách chính xác, vì trong hộ anh K còn có vợ anh là chị Nh và các con của anh K, chị Nh. Do đó Tòa án sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 325 nhận định căn nhà thuộc sở hữu cá nhân anh K để buộc tất cả những người chung hộ giao cho chị L được sở hữu là chưa chính xác.

Ngoài ra, chị L không yêu cầu anh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 278. Tuy nhiên, số tiền chị L cho anh K vay theo biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2017 là 250.000.000 đồng, 88 chỉ vàng có phải thanh toán cho việc chuyển nhượng thửa 278 không và phần trả nợ ngân hàng 832.000.000

đồng có phải là tiền thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 275 không. Tòa án sơ thẩm cũng cần thu thập làm rõ. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 229/2018/DS-PT ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, thì chị L và anh K thừa nhận anh K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L tổng cộng hai thửa 275, 278 với giá là 250.000.000 đồng + 88 chỉ vàng 24K + 832.000.000 đồng (tương đương 1.326.000.000 đồng) nhưng từng thửa chuyển nhượng giá bao nhiêu tiền thì cũng chưa được làm rõ.

Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập chứng cứ đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần hủy bản án sơ thẩm để chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của các đương sự.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí:

Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số: 76/2021/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Phan Văn K, anh Phan Văn M, anh Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Th, chị Trần Thị Mỹ A, chị Nguyễn Thị M (Mười), anh Lê Văn T mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007042, 0007043, 0007046, 0007045, 0007044, 0007048, 0007051 ngày 15/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Đồng Tháp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác tố tụng khác (nếu có) sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Trung Thành