

Bản án số: 342/2024/DS-PT

Ngày 01 tháng 7 năm 2024

*“V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê QSDĐ,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất,
đòi lại tài sản; tranh chấp về quyền sử dụng đất;
tranh chấp về HĐCN quyền sử dụng đất
và hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu”*

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 Kiều Kim Xuân

Ông Nguyễn Tấn Tăng

- **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 Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 346/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023, về việc *“Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đòi lại tài sản; tranh chấp về quyền sử dụng đất; tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2024/QĐ-PT ngày 22/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 183/2024/QĐ-PT ngày 22/3/2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 295/TB-TA ngày 15/5/2024 và Quyết định tạm ngừng số 400/2024/QĐ-PT ngày 13/6/2024 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Bé E, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khóm D, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, địa chỉ:

Khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và ông Lê Hòa H1, địa chỉ: Số C, đường T, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Chị Lâm Thị Phương H2, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Lâm Thị Phương H2 là luật sư Mai T, Công ty L3 và công sự, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Quang H3, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Quang H3: Luật sư Nguyễn Văn H4 – Văn phòng L4 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số B, đường N, khóm E, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Hà Thị X, sinh năm 1958;

3. Chị Lâm Thị Phương L, sinh năm 1979;

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

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lâm Thị Phương L: Ông Lâm Quang H3, địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1970;

5. Chị Lâm Thị Phương L2, sinh năm 1977;

6. Cháu Lý Quang T1, sinh năm 2010;

7. Cháu Lý Nhã K, sinh năm 2013;

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

Người đại diện theo pháp luật của Lý Quang T1, Lý Nhã K: Chị Lâm Thị Phương L, địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (mẹ ruột của Lý Quang T1, Lý Nhã K).

8. Cháu Lê Hoàng K1, sinh năm 2003;

9. Cháu Lê Thị Phương T2, sinh năm 2008;

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

Người đại diện theo pháp luật của Lê Thị Phương T2: Chị Lâm Thị Phương L2, địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (mẹ ruột của Lê Thị Phương T2).

10. Anh Phan Văn T3, sinh năm 1985;

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

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Văn T3: Chị Lâm Thị Phương H2, địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

11. Ủy ban nhân dân thành phố H.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Đ, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H5, chức vụ: Phó Chủ

tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

(Có mặt bà Nguyễn Thị M, ông Lê Hòa H1, Luật sư Mai T, ông Lâm Quang H3, Luật sư Nguyễn Văn H4; vắng mặt chị Lâm Thị Phương H2, bà Hà Thị X, ông Nguyễn Ngọc L1, chị Lâm Thị Phương L2, chị Lâm Thị Phương L, Lê Hoàng K1 và đại diện UBND huyện H).

Người kháng cáo: Chị Lâm Thị Phương H2 là bị đơn và ông Lâm Quang H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H do bà Nguyễn Thị M và ông Lê Hòa H1 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 12/3/2020, vợ chồng bà Lê Thị Bé E có cho chị Lâm Thị Phương H2 thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo hợp đồng của Ủy ban nhân dân phường A ký xác nhận vào ngày 17/3/2020; thời hạn thuê là 04 tháng, kể từ ngày 12/3/2020 đến ngày 12/7/2020; giá thuê một tháng là 15.000.000đồng và bà Lê Thị Bé E đã nhận đủ 04 tháng. Trước khi hết hạn hợp đồng thuê bà Lê Thị Bé E có đến báo cho chị Lâm Thị Phương H2 biết để lấy lại nhà và đất cho thuê.

Ngày 12/7/2020, bà Lê Thị Bé E đến nhà chị Lâm Thị Phương H2 để lấy lại nhà và đất, nhưng cho đến nay chị Lâm Thị Phương H2 vẫn chưa trả.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn; các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thì vợ chồng bà Lê Thị Bé E không thống nhất.

Nay nguyên đơn có bà Nguyễn Thị M và ông Lê Hòa H1 là người đại diện theo ủy quyền yêu cầu hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L, chị Lâm Thị Phương H2, chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 phải liên đới trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H các nội dung như sau:

Thứ nhất, quyền sử dụng đất có tổng diện tích 112,7m² (Trong đó, diện tích 81,6m², thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12, do bà Lê Thị Bé E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 31,1m², thuộc một phần thửa số: 733, tờ bản đồ số: 12, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản khác gắn liền với đất là căn nhà cấp 3, nhà 2 tầng, xây dựng năm 2013, tọa lạc tại tuyến lộ đường ĐT 841 thuộc khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Thứ hai, yêu cầu chị Lâm Thị Phương H2 trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H số tiền thuê nhà ở và đất từ ngày 12/7/2020 đến ngày 19/7/2023 với số tiền 15.000.000đồng/tháng, thành tiền 543.500.000đồng và tiếp tục tính tiền thuê nhà ở và đất cho đến khi hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L, chị Lâm Thị Phương H2, chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 trả nhà và đất lại cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H xong.

- Trong các đơn yêu cầu phản tố, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là chị Lâm Thị Phương H2 trình bày:

Tháng 01/2020, chị Lâm Thị Phương H2 được quyền ưu tiên mua lại căn nhà và đất của hộ ông Lâm Quang H3 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Hồng Ngự. Số tiền nộp vào Chi cục Thi hành án là 1.278.972.405đồng, nhưng gia đình không có tiền nộp nên ông Lâm Quang H3 nói lại nhờ bà Lê Thị Bé E cho mượn số tiền 1.300.000.000đồng để mua lại căn nhà và đất nêu trên. Tại nhà bà Lê Thị Bé E, thì bà Lê Thị Bé E kêu chị Lâm Thị Phương H2 viết biên nhận (không có ghi ngày, tháng năm) số tiền 1.600.000.000đồng và ký tên, ghi họ tên; tờ cam kết thuê nhà do bà Lê Thị Bé E viết, chị Lâm Thị Phương H2 có ký tên và ghi họ tên; đơn yêu cầu xác nhận ngày 15/01/2020, chị Lâm Thị Phương H2 có ký tên và ghi họ tên là có nhận đủ số tiền 1.600.000.000đồng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường A; các chữ ký trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/01/2020 và hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2020 là các chữ ký của các thành viên trong hộ ông Lâm Quang H3 và chị Lâm Thị Phương H2 đã ký; chữ ký trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/3/2020 cũng là chữ ký của chị Lâm Thị Phương H2.

Chị Lâm Thị Phương H2 thừa nhận thời điểm thi hành án tài sản của hộ ông Lâm Quang H3 thì phần diện tích 23,4m² và 7,7m² là đã có tồn tại và đã cất nhà trước thời điểm mà tài sản của hộ ông Lâm Quang H3 phải thi hành án. Căn nhà chính (81,8m²) cất năm 2013, căn nhà bếp (23,4m²) cất cùng thời điểm với căn nhà chính, còn sân nước (7,7m²) thì cất sau nhà chính 06 tháng. Chị Lâm Thị Phương H2 mua tài sản theo thông báo của Thi hành án, nhưng chị Lâm Thị Phương H2 chỉ chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bé E quyền sử dụng đất diện tích đất và nhà được cấp theo giấy chứng nhận là 81,8m² (nhưng đo đạc thực tế diện tích 81,6m²), còn diện tích đất 31,1m² là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lâm Quang H3.

Đối với hợp đồng thuê nhà do hai bên ký chứng thực vào 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. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà là 5.000.000đồng/tháng, từ ngày 17/3/2020 đến ngày 17/5/2021 là 70.000.000đồng.

Trước đây, bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, do bà Lê Thị Bé E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 81,8m² thuộc thửa đất số: 73, tờ bản đồ: 12, tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Bị đơn xin thay đổi yêu cầu là không yêu cầu hủy giấy chứng nhận mà chỉ thay đổi, điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Bị đơn tự nguyện rút đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu bà Lê Thị Bé E phải trả thêm số tiền 300.000.000đồng.

Nay, chị Lâm Thị Phương H2 yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn như sau:

Thứ nhất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, giữa Lâm Thị Phương H2 (đại diện hộ Lâm Quang H3) với bà Lê Thị Bé E là vô hiệu; đồng thời chị Lâm Thị

Phương H2 thống nhất trả cho bà Lê Thị Bé E số tiền 1.600.000.000đồng theo biên nhận.

Thứ hai, xin rút lại yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc yêu cầu bà Lê Thị Bé E trả lại số tiền 300.000.000đồng. Ngoài ra, không ý kiến yêu cầu gì thêm.

- Trong các đơn yêu cầu độc lập, các lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Quang H3 (Đồng thời, cũng là người đại diện hợp pháp của bà Hà Thị X và chị Lâm Thị Phương L) trình bày:

Thống nhất theo lời trình bày của chị Lâm Thị Phương H2, không trình bày và không yêu cầu bổ sung gì thêm; đồng thời, ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L có yêu cầu độc lập như sau:

Thứ nhất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, giữa ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L với chị Lâm Thị Phương H2 là vô hiệu.

Thứ hai, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa chị Lâm Thị Phương H2 với bà Lê Thị Bé E là vô hiệu. Ngoài ra, không ý kiến yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có: Chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lý Quang T1, cháu Lý Nhã K, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 và anh Phan Văn T3 đều có đơn xin vắng mặt, nhưng có bản tự khai như sau:

Thống nhất theo lời trình bày của chị Lâm Thị Phương H2, không trình bày và không yêu cầu bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc L1 trình bày:

Khoảng năm 2015, ông có bán phần đất phía sau nhà chị Lâm Thị Phương H2 hiện nay ngang 05m, dài 1m54, diện tích 7,7m² với giá bao nhiêu ông không nhớ. Lúc bán đất là đất trống hiện trạng đất ao hồ. Do phần đất có diện tích 7.7m² nằm trong thửa 733, tờ bản đồ số 12, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi mua bán hai bên chỉ làm giấy tay chứ không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất này ông đã bán xong nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Quang H3 có văn bản ý kiến:

“...không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Lâm Thị Phương H2 đại diện cho hộ Lâm Quang H3 với bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H xác lập ngày 15/01/2020 tại Văn phòng C; đối với Lâm Thị Phương H2 nộp tiền ưu tiên mua tài sản của hộ Lâm Quang H3 do giữa người trong hộ và chị Lâm Thị Phương H2 tự giải quyết; về phần chị Lâm Thị Phương H2 nhận tiền của bà Lê Thị Bé E do hai bên tự giải quyết”.

Tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 phải giao cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tổng diện tích đất 112,7m² (Trong đó, diện tích đất 81,6m², thửa số 73, tờ bản đồ số 12, do bà Lê Thị Bé E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất 31,1m², thuộc một phần thửa số: 733, tờ bản đồ số 12, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở, căn nhà cấp 3, số tầng 2, xây dựng năm 2013, trong phạm vi các mốc 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 trở về mốc 01, tại thửa đất số: 73, một phần thửa đất số: 733, cùng tờ bản đồ số: 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích 81,6m²) cấp cho bà Lê Thị Bé E vào ngày 17/01/2020, đất tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 phải di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi diện tích đất và nhà nêu trên để giao đất và nhà cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 31,1m², thuộc một phần thửa đất số: 733, tờ bản đồ số: 12 theo quy định pháp luật.

(Kèm theo biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Hồng Ngự và Sơ đồ đo đạc số 12/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TXHN 2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Hồng Ngự).

Buộc chị Lâm Thị Phương H2 trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H số tiền thuê đất và nhà từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử (ngày 19/7/2023) là 543.500.000đồng (Năm trăm bốn mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) và tiếp tục tính tiền thuê đất và nhà cho đến khi hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 trả xong đất và nhà cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H.

Kể từ ngày bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, chị Lâm Thị Phương H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 23,4m² và tài sản khác gắn liền với đất, giữa chị Lâm Thị Phương H2 với bà Lê Thị Bé E là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H phải liên đới trả cho hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và

chị Lâm Thị Phương H2) giá trị quyền sử dụng đất, nhà và sản phẩm với tổng số tiền 23.474.000đồng (Hai mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2) có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu phân tố của bị đơn, về việc yêu cầu bà Lê Thị Bé E trả lại số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L.

Hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 được quyền lưu cư 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (nếu có yêu cầu).

Trong thời gian lưu cư, chị Lâm Thị Phương H2 phải trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H số tiền thuê đất và nhà nêu trên với số tiền 15.000.000đồng (Mười năm triệu đồng)/tháng tương ứng thời gian sử dụng.

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 02/8/2023, chị Lâm Thị Phương H2 là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Lâm Thị Phương H2 (đại diện cho hộ ông Lâm Quang H3) với bà Lê Thị Bé E xác lập ngày 15/01/2020 tại Văn phòng C là vô hiệu.

- Cùng ngày 02/8/2023 ông Lâm Quang H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Lâm Thị Phương H2 (đại diện cho hộ ông Lâm Quang H3) với bà Lê Thị Bé E, ông Ngô Văn H xác lập ngày 15/01/2020 tại Văn phòng C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn 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 H. Yêu cầu hộ ông H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 phải liên đới trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H quyền sử dụng đất có tổng diện tích 112,7m² (Trong đó, diện tích 81,6m², thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12, do bà Lê Thị Bé E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 31,1m², thuộc một phần thửa số: 733, tờ bản đồ số: 12, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản khác gắn liền với đất là căn nhà cấp 3, nhà 2 tầng, xây dựng năm

2013, tọa lạc tại tuyến lộ đường ĐT 841 thuộc khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Yêu cầu chị Lâm Thị Phương H2 trả cho bà B E và ông H số tiền thuê nhà ở và đất từ ngày 12/7/2020 đến ngày 19/7/2023 với số tiền 15.000.000đồng/tháng, thành tiền là 543.500.000đồng và tiếp tục tính tiền thuê nhà ở và đất cho đến khi hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 trả nhà và đất lại cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H xong.

- Anh Lê Hòa H1 đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị M. Ngoài ra, không ý kiến yêu cầu gì thêm.

- Đối với bị đơn chị Lâm Thị Phương H2 có đơn xin xét xử vắng mặt, tuy nhiên có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Mai T trình bày: Chị Lâm Thị Phương H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư Mai T cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ bổ sung gồm: 02 hợp đồng thuê nhà ngày 18/07/2023 và ngày 09/3/2022; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa bà Lê Thị Bé E với ông Lâm Quang H3 để chứng minh cho việc yêu cầu trả tiền thuê nhà của bà Bé E với giá thuê 15.000.000đồng/tháng là chưa hợp lý và không có căn cứ. Chị H2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Lâm Thị Phương H2 (đại diện cho hộ ông Lâm Quang H3) với bà Lê Thị Bé E xác lập ngày 15/01/2020 tại Văn phòng C là vô hiệu. Chị H2 xác định việc chị H2 nhận 1.600.000.000 đồng của bà Bé E là tiền vay của cá nhân chị H2, không phải là tiền chuyển nhượng nhà và đất vì vào thời điểm nhận tiền chị H2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định nên đây là hợp đồng giả tạo, sự thật khách quan là không phải thực hiện việc chuyển nhượng mà là hợp đồng vay để chị H2 có tiền nộp vào Thi hành án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà cho bà Bé E, chị H2 chỉ đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng, hộ ông H3 không có ủy quyền việc nhận tiền, bà B Em không có chứng cứ đã giao tiền chuyển nhượng cho hộ ông H3 nên coi như hợp đồng không có thực hiện.

- Đối với ông Lâm Quang H3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Lâm Thị Phương H2 (đại diện cho hộ ông Lâm Quang H3) với bà Lê Thị Bé E, ông Ngô Văn H xác lập ngày 15/01/2020 tại Văn phòng C. Do bà Bé E và ông H nhận chuyển nhượng nhà và đất từ chị H2 khi chị H2 được ưu tiên mua nhà đất của hộ ông H3, nhưng thực tế chị H2 vẫn chưa phải là người chủ hợp pháp đối với nhà và đất của hộ ông H3 nên không có quyền chuyển nhượng. Hộ ông H3 không ủy quyền cho chị H2 nhận tiền chuyển nhượng và hộ ông H3 cũng không nhận tiền chuyển nhượng đất của bà Bé E, ông H. Hiện tại nhà và đất đang tranh chấp hộ ông H3 vẫn đang quản lý sử dụng từ trước đến nay, nên việc bà Bé E và ông H đòi tiền thuê nhà và

yêu cầu hộ ông H3 giao nhà và đất là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Lâm Quang H3 yêu cầu được thỏa thuận với bà B Em là ông H3 sẽ trả 03 tỷ đồng cho bà B Em, trong thời gian 15 ngày trả 02 tỷ và 01 tháng sau sẽ mượn anh em trả tiếp 01 tỷ đồng còn lại để mua lại toàn bộ nhà và đất đang tranh chấp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Quang H3 là Luật sư Nguyễn Văn H4 trình bày:*

Phần đất và nhà của hộ ông Lâm Quang H3 bị kê biên vẫn chưa được phân chia tài sản chung của hộ gia đình theo quy định. Trường hợp nếu chị H2 được ủy quyền mua nhà và đất thì chị H2 phải là người trực tiếp đi nộp tiền tại Thị hành án để lấy QSDĐ ra, sau đó chị H2 phải làm thủ tục đăng ký sang tên và được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thì mới chuyển nhượng lại cho bà H2 mới đúng trình tự thủ tục. Trong khi chị H2 đã nhận tiền trước rồi mới được ông H3 ủy quyền và sau đó mới chuyển nhượng cho bà Bé E. Như vậy các đương sự đã lách luật, tại cùng một thời điểm là trong cùng một ngày 15/01 đã thực hiện việc nhận tiền, ủy quyền và chuyển nhượng là chưa đúng trình tự theo pháp luật quy định, nên chị H2 không đúng tư cách chủ thể để chuyển nhượng cho bà Bé E và ông H. Chị H2 chỉ mới vừa xác lập gia dịch nhưng chưa thực hiện gia dịch, ông H3 chỉ ủy quyền ký tên chuyển nhượng chứ không ủy quyền việc nhận tiền chuyển nhượng, nên quy trình thực hiện giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu. Việc giao nhà và đất giữa các bên vẫn chưa thực hiện nên thỏa thuận chuyển nhượng của các bên là chưa đúng trình tự, từ đó ông H3 có thiện chí trả nợ cho bà B Em với số tiền là 03 tỷ đồng theo thời gian trả như lời ông H3 đã trình bày trên và hiện tại ông H3 cũng không còn chỗ ở nào khác. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Quang H3.

- 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 một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thì chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật do Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2020 thể hiện hộ ông H3 gồm: ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, bà Lâm Thị Phương L thống nhất ủy quyền cho chị Lâm Thị Phương H2 được quản lý, sử dụng và chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, được xác lập và ký hợp đồng chuyển nhượng đất và căn nhà...do hộ ông Lâm Quang H3 đứng tên. Ông Lâm Quang H3 và chị Lâm Thị Phương H2 đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ủy quyền là do các ông, bà và chị tự nguyện ký tên, không có ai ép buộc, lừa dối; phạm vi ủy quyền của hợp đồng ủy quyền gồm:...Bên B được quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.... Căn cứ vào Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền,*

bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Như vậy, bên ủy quyền gồm có ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L đã đồng ý ủy quyền cho chị Lâm Thị Phương H2 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 15/01/2020 chị Lâm Thị Phương H2 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Bé E. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Lâm Thị Phương H2 và bà Lê Thị Bé E đều thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên trong hợp đồng này. Tuy nhiên, chị Lâm Thị Phương H2 khai là làm hợp đồng giả tạo để che dấu việc vay mượn tiền giữa ông Lâm Quang H3 với bà Lê Thị Bé E, còn bà Lê Thị Bé E khai hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, không có giả tạo, xét thấy: Hợp đồng này được lập thành văn bản và đã được Công chứng theo quy định của pháp luật; nội dung của hợp đồng: “1.....Thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 12, diện tích 81,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; 2. Tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở: Diện tích xây dựng: 65,0m², diện tích sàn: 136,0m², kết cấu nhà: Khung sàn BTCT, tường gạch, mái tole, cấp 3, số tầng 2, năm hoàn thành xây dựng 2013.....Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là 1.000.000.000đồng”; bà Lê Thị Bé E không thừa nhận và chị Lâm Thị Phương H2 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Đồng thời sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông H3 ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 73 với bà E, ông H. Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên cho thuê là bên A (Bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H) với bên thuê là bên B (Lâm Thị Phương H2) có nội dung: “*thời hạn thuê là 04 (bốn) tháng kể từ ngày 12/3/2020 đến ngày 12/7/2020; giá thuê 01 (một) tháng là 15.000.000đồng. Bên B trả lại đất, tài sản khác gắn liền với đất khi thời hạn cho thuê đã hết và kèm theo thỏa thuận: Nếu trong thời hạn thuê bên B mua lại căn nhà và đất ở với số tiền là 1.720.000.000đồng thì bên A làm hợp đồng chuyển nhượng giao nhà và đất ở cho bên B theo quy định và trừ tiền thuê những tháng còn lại của hợp đồng này*” và được Ủy ban nhân dân phường A ký xác nhận vào ngày 17/3/2020; Tại phiên tòa sơ thẩm chị Lâm Thị Phương H2 thừa nhận có ký tên trong hợp đồng này. Như vậy, chị Lâm Thị Phương H2 đã thừa nhận có thuê nhà của vợ chồng bà Lê Thị Bé E như bà Bé E trình bày. Do đó, chị Lâm Thị Phương H2 phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Lê Thị Bé E số tiền thuê đất và nhà từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử (ngày 19/7/2023) là 36 tháng 07 ngày, thành tiền 543.500.000 đồng và tiếp tục tính tiền thuê đất và nhà cho đến khi vợ chồng bà Lê Thị Bé E nhận được nhà và đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với diện tích đất sàn nước (đất chưa có giấy chứng nhận), gắn liền với căn nhà cấp 3 nêu trên, để đảm bảo trong việc quản lý, sở hữu và sử dụng căn nhà, nhà bếp, sàn nước, bản án sơ thẩm buộc vợ chồng bà Lê Thị Bé E phải liên đới trả cho hộ ông Lâm Quang H3 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất và buộc hộ ông H3 và bà H2 giao phần đất này cho bà B Em là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông H3, chị H2 không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Lâm Thị Phương H2 và ông Lâm Quang H3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST, ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự.

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 chị Lâm Thị Phương H2 và ông Lâm Quang H3 là 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 bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L, chị Lâm Thị Phương L2, ông Nguyễn Ngọc L1, cháu Lê Hoàng K1, tuy nhiên các đương sự 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 UBND thành phố H 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:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn chị Lâm Thị Phương H2 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/01/2020 giữa chị Lâm Thị Phương H2 với bà Lê Thị Bé E là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Quang H3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Lâm Thị Phương H2 (đại diện cho hộ ông Lâm Quang H3) với bà Lê Thị Bé E, ông Ngô Văn H xác lập ngày 15/01/2020 tại Văn phòng C.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Tài sản các đương sự tranh chấp là diện tích 112,7m² (Trong đó, diện tích 81,6m², thuộc thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 12, do bà Lê Thị Bé E đứng tên giấy chứng nhận và diện tích 31,1m², thuộc một phần thửa đất số: 733, tờ bản đồ số: 12, chưa có giấy chứng nhận) và tài sản khác gắn liền với đất là căn nhà cấp 3, nhà 2 tầng, xây dựng năm 2013 cùng sân nước, đất tọa lạc tuyến lộ đường ĐT 841 thuộc khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Hiện tại, nhà và đất đang tranh chấp do ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1 và cháu Lê Thị Phương T2 đang ở trong căn nhà nêu trên. Ngoài ra, không còn người nào khác ở.

Do hộ ông H3 và vợ là bà X phải thi hành án khoản tiền nợ 1.278.972.905 đồng, vì không có tiền để thi hành nên Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự đã kê biên xử lý tài sản của hộ ông Lâm Quang H3 theo Quyết định số

09/QĐ-CCTHA ngày 27/9/2018 và Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 05/3/2019 là căn nhà gắn liền với thửa đất số 73, diện tích 81,6m² thuộc QSD, QSH của hộ ông H3 và phần đất chưa được cấp quyền sử dụng đất diện tích 23,4m².

Theo thông báo kết quả thẩm định giá tài sản số 259a/TB-THADS ngày 06/9/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự và kết quả thẩm định giá ngày 20/8/2019 của Công ty cổ phần Đ2 (EXIMA) thì tài sản của ông H3 được định giá theo Quyết định số 09/QĐ-CCTHA ngày 27/9/2018 và Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hồng Ngự gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 81,6m², thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, đất ở đô thị và tài sản khác 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 tol, tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/9/2013 và phần đất chưa được cấp quyền sử dụng đất diện tích 23,4m² là phần phía sau khu bếp với mức định giá tổng tài sản là 1.518.568.800 đồng. Xuất phát từ việc kê biên và định giá tài sản trên hộ ông Lâm Quang H3 không có ý kiến hay thắc mắc gì và đồng ý để Chi cục Thi hành án thành phố Hồng Ngự thực hiện việc kê biên theo quy định.

[2.2] Tại thời điểm xử lý tài sản của ông H3, thì những người trong hộ ông H3 đã thỏa thuận cho chị H2 (con ông H3) mua lại tài sản này, tuy nhiên do không có đủ tiền mua lại nên hộ ông Lâm Quang H3 đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2020 để chị H2 được quyền chuyển nhượng nhà và đất bị kê biên này cho bà Lê Thị Bé E. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2020, hộ ông H3 gồm: ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, bà Lâm Thị Phương L thống nhất ủy quyền cho chị Lâm Thị Phương H2 được quyền quản lý, sử dụng và chuyển nhượng đối với tài sản gồm: Diện tích đất 81,8m², thửa số 73, tờ bản đồ số 12 và nhà ở diện tích xây dựng 65m², diện tích sàn 136 m² nhà cấp III, số tầng II, đất tại khóm S, phường A, thành phố H, Đồng Tháp, do hộ ông Lâm Quang H3 đứng tên và phần đất chưa được cấp quyền sử dụng đất diện tích 23,4m² là phần phía sau khu bếp dính liền với căn nhà chính. Cũng vào ngày 15/01/2020, bà H2 đại diện theo ủy quyền của hộ ông H3 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất nói trên cho bà Lê Thị Bé E (Từ giấy chứng nhận đứng tên hộ ông Lâm Quang H3 sang tên cho bà Lê Thị Bé E). Bà H2 thừa nhận các chữ ký trong hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2020, cũng như các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2020 đúng là các chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình ông Lâm Quang H3 và bà Lâm Thị Phương H2 đã ký, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng vào ngày 15/01/2020 là đảm bảo đúng hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013.

[2.3] Về mặt nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Theo hợp đồng thì diện tích chuyển nhượng là 81,8m² (Thẩm định thực tế là 81,6m²), thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 12 và nhà ở diện tích xây dựng 65m², diện tích sàn 136 m² nhà

cấp III, số tầng II, đất tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do ông Lâm Quang H3 đứng tên và giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Tuy nhiên, chị H2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm để che dấu việc vay mượn tiền giữa ông Lâm Quang H3 với bà Lê Thị Bé E. Còn bà Lê Thị Bé E khai rằng hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, đúng quy định, không có giả tạo, xét thấy: Việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng này được lập thành văn bản và đã được Công chứng theo quy định của pháp luật; nội dung của hợp đồng: “1.....*Thừa đất số: 73, tờ bản đồ số: 12, diện tích 81,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; 2. Tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở: Diện tích xây dựng: 65,0m², diện tích sàn: 136,0m², kết cấu nhà: Khung sàn BTCT, tường gạch, mái tole, cấp 3, số tầng 2, năm hoàn thành xây dựng 2013.....*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là 1.000.000.000đồng”; Ngoài ra trong quá trình giải quyết thì chị Lâm Thị Phương H2 và ông Lâm Quang H3 có thừa nhận chỉ chuyển nhượng căn nhà và đất diện tích 81,6m² còn phần diện tích còn lại thì không có chuyển nhượng cho bà Bé E, chị Lâm Thị Phương H2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình về việc đây là hợp đồng giả tạo. Mặc khác, bà Bé E không thừa nhận có việc vay mượn tiền nên xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/01/2020 này có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, trong quá trình giao nhận tiền chuyển nhượng, chị H2 đã bán nhà, đất cho bà Bé E và thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất cùng một ngày 15/01/2020, đến ngày 17/3/2020 chị H2 tiếp tục ký hợp đồng thuê QSDĐ, QSH nhà ở với bà Bé E, như vậy từ tháng 3/2020 đến tháng 7/2020 là 04 tháng hộ ông H3 đã thanh toán xong tiền thuê nhà cho bà B Em và bà Bé E thừa nhận đã nhận đủ tiền thuê 04 tháng.

Cho thấy từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến khi ký hợp đồng thuê nhà trong một thời gian dài nhưng hộ ông H3 gồm ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L, chị Lâm Thị Phương H2, chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 không ai có ý kiến hay tranh chấp gì đối với hai hợp đồng này, cho đến khi bà Bé E khởi kiện yêu cầu hộ ông H3 trả nhà và đất theo hợp đồng thuê nhà ở thì ông H3 và chị H2 mới cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nên lời trình bày của chị H2 và ông H3 là không có căn cứ.

Theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ1 thì việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Nên việc chị H2 và ông H3 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2020 giữa hộ ông Lâm Quang H3 (Đại diện ủy quyền bà Lâm Thị Phương H2) với bà Lê Thị Bé E vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2020 giữa hộ ông Lâm Quang H3 (Đại diện ủy quyền bà Lâm Thị Phương H2) với bà Lê Thị Bé E là không có căn cứ.

Từ đó xác định hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, cũng như việc bà Lê Thị Bé E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất diện tích $81,8m^2$ (nhưng đo đạc thực tế diện tích $81,6m^2$), thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 12, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; 2. Tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở: Diện tích xây dựng: $65,0m^2$, diện tích sàn: $136,0m^2$, kết cấu nhà: Khung sàn BTCT, tường gạch, mái tole, cấp 3, số tầng 2, năm hoàn thành xây dựng 2013 là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2.5] Tại phiên tòa bà Lê Thị Bé E khai đã nhận chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất diện tích $112,7m^2$ ($81,6m^2 + 23,4m^2 + 7,7m^2$), nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không có ghi nhận việc chuyển nhượng đất đối với diện tích $31,1m^2$ ($23,4m^2 + 7,7m^2$), chưa có giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, theo biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 15/01/2020, thì hộ ông Lâm Quang H3 (gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L với chị Lâm Thị Phương H2) đã đồng ý cho chị Lâm Thị Phương H2 là thành viên hộ được quyền ưu tiên mua lại nhà và đất đã kê biên (trong đó, đất có giấy chứng nhận diện tích $81,8m^2$, đo đạc thực tế diện tích $81,6m^2$ và đất chưa có giấy chứng nhận diện tích $23,4m^2$). Hộ ông H3 thừa biết có việc kê biên phần đất chưa được cấp giấy diện tích $23,4m^2$ nhưng vẫn đồng ý cho chị H2 được quyền ưu tiên mua lại và sau đó, theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2020 thì chị Lâm Thị Phương H2 thống nhất bán cho bà Lê Thị Bé E 01 (một) căn nhà và đất đã kê biên (theo kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần T4) là với giá 1.600.000.000 đồng (theo biên nhận) và lấy tiền giao cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

Như vậy, cho thấy bà Lê Thị Bé E đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $105m^2$ (đất có giấy diện tích $81,6m^2$ và đất chưa có giấy diện tích $23,4m^2$) theo Quyết định số 09/QĐ-CCTHA ngày 27/9/2018 và Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hồng Ngự từ chị H2 là có thật. Cho nên xác định chị Lâm Thị Phương H2 đã được sự ủy quyền của hộ ông H3 bán toàn bộ phần đất và tài sản khác gắn liền với đất trong đó có diện tích $23,4m^2$, thuộc một phần thửa đất số: 733, tờ bản đồ số: 12 (đất chưa có giấy chứng nhận) này cho bà Lê Thị Bé E để lấy tiền giao cho Chi cục Thi hành án thành phố Hồng Ngự để thi hành cho khoản nợ của ông H3 và bà X là phù hợp. Nên việc chuyển nhượng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích $105m^2$ giữa chị Lâm Thị Phương H2 với bà Lê Thị Bé E là hợp pháp.

[2.6] Đối với quyền sử dụng đất diện tích $7,7m^2$ (Sàn nước), thuộc một phần thửa đất số: 733, tờ bản đồ số: 12 (đất chưa có giấy chứng nhận), thì bà Lê Thị Bé E khai phần đất này đã mua chung theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất và theo Quyết định số 09 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự đã kê biên phần đất này để thi hành án. Còn chị Lâm Thị Phương H2, ông Lâm Quang H3 khai phần đất này nằm ngoài hợp đồng chuyển nhượng và không có bị kê biên để đảm bảo thi hành án, xét thấy: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/01/2020, thì việc chuyển nhượng không có diện tích $7,7m^2$ ghi trong hợp đồng; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự cũng không có kê biên phần đất này; đồng thời chị Lâm Thị Phương H2, ông Lâm Quang H3

không thừa nhận có chuyển nhượng diện tích 7,7m² và bà Lê Thị Bé E cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở.

Như vậy không có việc xử lý hậu quả pháp lý từ giao dịch dân sự vô hiệu đối với diện tích 23,4m² và trừ căn tiền với nhau giữa bà Lê Thị Bé E với hộ ông Lâm Quang H3 như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

[2.7] Nên từ những phân tích nêu trên, xét thấy bà Lê Thị Bé E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 81,8m² (đo đạc thực tế diện tích 81,6m²), thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 12, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị cùng tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở: Diện tích xây dựng: 65,0m², diện tích sàn: 136,0m², kết cấu nhà: Khung sàn BTCT, tường gạch, mái tole, cấp 3, số tầng 2, năm hoàn thành xây dựng 2013 và phần đất chưa có giấy chứng nhận diện tích 23,4m² là có hiệu lực pháp luật.

Đối với sàn nước diện tích 7,7m² (đất chưa có giấy chứng nhận) gắn liền với căn nhà cấp 3 nêu trên, thì hộ ông Lâm Quang H3 đã xây dựng kiên cố **nếu buộc bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H phải trả lại nhà và đất theo diện tích này cho hộ ông Lâm Quang H3 thì sẽ gặp khó khăn trong việc thi hành án, vì phần đất và nhà bếp dính liền với căn nhà cấp 3, nếu tách ra thì sẽ ảnh hưởng đến tính năng, công dụng của căn nhà.** Đồng thời, hộ ông Lâm Quang H3 không còn phần đất nào giáp ranh đất với phần đất và căn nhà này. Do đó, để đảm bảo trong việc quản lý, sở hữu và sử dụng công năng của căn nhà, nhà bếp, sàn nước, Hội đồng xét xử buộc vợ chồng bà Lê Thị Bé E phải liên đới trả cho hộ ông Lâm Quang H3 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 7,7m² và tài sản khác gắn liền với đất này theo giá mà các bên đương sự đã thỏa thuận giá ngày 18/4/2023 là 23.474.000 đồng.

[2.8] Tại cấp phúc thẩm ông Lâm Quang H3 có đơn yêu cầu định giá lại tài sản. Theo kết quả của Hội đồng định giá tỉnh Đồng Tháp thì giá trị tài sản có sự chênh lệch do được xác định tại thời điểm năm 2020 và năm 2024. Theo văn bản trả lời số 2899/STNMT-QLĐĐ ngày 28/6/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cung cấp thông tin có nội dung: Tại thời điểm Hội đồng định giá ngày 08/10/2020 đơn giá được xác định theo Quyết định số 34/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND Tỉnh Đ quy định hệ số điều chỉnh đất năm 2020 trên địa bàn là 1 và tại thời điểm Hội đồng định giá ngày 13/5/2024 đơn giá được xác định theo Phục lục 03 ban hành kèm theo Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND Tỉnh Đ quy định hệ số điều chỉnh đất năm 2024 trên địa bàn là 4. Nên việc định giá đất của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định tại thời điểm xác định giá trên địa bàn có đất tranh chấp.

[2.9] Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (không ghi ngày tháng năm) giữa bên cho thuê (Bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H) với bên thuê (Lâm Thị Phương H2); thời hạn thuê là 04 (bốn) tháng kể từ ngày 12/3/2020 đến ngày 12/7/2020; giá thuê 01 (một) tháng là 15.000.000đồng. Bên thuê trả lại đất, tài sản khác gắn liền với đất khi thời hạn cho thuê đã hết và kèm theo thỏa thuận: Nếu trong thời hạn thuê bên thuê đất mua lại căn nhà và đất với số tiền là 1.720.000.000đồng thì bên cho thuê sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng giao nhà và đất ở cho bên thuê theo quy định và trừ tiền thuê những tháng còn lại của hợp đồng này. Hợp đồng thuê được Ủy ban

nhân dân phường A ký xác nhận vào ngày 17/3/2020 và chị Lâm Thị Phương H2 cũng thừa nhận có ký tên trong hợp đồng này. Đồng thời, chị H2 đã thực hiện việc trả tiền thuê nhà trong thời gian 04 tháng cho bà B Em xong. Như vậy, chị Lâm Thị Phương H2 đã thừa nhận có việc thuê nhà của vợ chồng bà Lê Thị Bé E là đúng sự thật. Do đó, chị Lâm Thị Phương H2 phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Lê Thị Bé E số tiền thuê đất và nhà từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử (ngày 19/7/2023) là 36 (ba mươi sáu) tháng 07 (bảy) ngày, thành tiền 543.500.000 đồng và tiếp tục tính tiền thuê đất và nhà cho đến khi vợ chồng bà Lê Thị Bé E nhận được nhà và đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của chị H2 và ông H3 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị Lâm Thị Phương H2 với bà Lê Thị Bé E là vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị Lâm Thị Phương H2 với bà Lê Thị Bé E là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, hộ ông H3 và chị H2 thống nhất xin **mua lại toàn bộ nhà và đất đang tranh chấp** nêu trên từ bà Lê Thị Bé E với số tiền **3 tỷ đồng**, trong thời gian 15 ngày sẽ trả 02 tỷ và 01 tháng sau sẽ mượn tiền anh em trả tiếp 01 tỷ đồng còn lại là chưa thực tế và bà Bé E cũng không đồng ý việc này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của chị Lâm Thị Phương H2 và ông Lâm Quang H3.

[4] Xét ý kiến, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H2 là Luật sư Mai T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H3 là Luật sư Nguyễn Văn H4 chưa đủ căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên Hội đồng xét xử 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 tuy nhiên cần sửa lại cách tuyên cho phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên chị H2 và ông H3 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 chị Lâm Thị Phương H2 và ông Lâm Quang H3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 phải giao cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tổng diện tích đất 112,7m² (Trong đó, diện tích đất 81,6m², thửa số 73, tờ bản đồ số 12, do bà Lê Thị Bé E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất 31,1m² (23,4m² + 7,7m²), thuộc một phần thửa số: 733, tờ bản đồ số 12, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở, căn nhà cấp 3, số tầng 2, xây dựng năm 2013, trong phạm vi các mốc 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 trở về mốc 01, tại thửa đất số: 73 và một phần thửa đất số: 733, cùng tờ bản đồ số: 12, đất tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 phải di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi diện tích đất và nhà nêu trên để giao đất và nhà cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 31,1m², thuộc một phần thửa đất số: 733, tờ bản đồ số: 12 theo quy định pháp luật.

Kèm theo biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Hồng Ngự và Sơ đồ đo đạc số 12/SĐĐĐ/CNVPKĐĐ TXHN 2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Hồng Ngự.

Buộc chị Lâm Thị Phương H2 trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H số tiền thuê đất và nhà từ ngày 12/7/2020 đến ngày xét xử (ngày 19/7/2023) là 543.500.000đồng (Năm trăm bốn mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) và tiếp tục tính tiền thuê đất và nhà cho đến khi hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 trả xong đất và nhà cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H.

Kể từ ngày bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, chị Lâm Thị Phương H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H phải liên đới trả cho hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2) giá trị quyền sử dụng đất, nhà và sản nước với tổng số tiền **23.474.000đồng** (Hai mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2) có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu phân tố của bị đơn, về việc yêu cầu bà Lê Thị Bé E trả lại số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L.

Hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2), chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2 được quyền lưu cư 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (nếu có yêu cầu).

Trong thời gian lưu cư, chị Lâm Thị Phương H2 phải trả cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H số tiền thuê đất và nhà nêu trên với số tiền 15.000.000đồng (Mười năm triệu đồng)/tháng tương ứng thời gian sử dụng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Văn H được miễn tiền án phí.

Bà Lê Thị Bé E phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 587.000đồng (Năm trăm tám mươi bảy nghìn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 01360, ngày 06/8/2020, theo biên lai 01472, ngày 26/10/2020, theo biên lai 08775, ngày 23/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Hồng Ngự; bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H còn nhận lại số tiền án phí 613.000đồng (Sáu trăm mười ba nghìn đồng).

Chị Lâm Thị Phương H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 25.740.000đồng, tổng cộng 26.040.000đồng (Hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.323.000đồng (Mười bốn triệu ba trăm hai mươi ba nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 01418, ngày 30/9/2020, biên lai thu tiền số 013424, ngày 11/5/2021, biên lai thu tiền số 013438, ngày 27/5/2021, biên lai thu tiền số 0006807, ngày 16/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Hồng Ngự; chị Lâm Thị Phương H2 còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 11.717.000đồng (Mười một triệu bảy trăm mười bảy nghìn đồng).

Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X được miễn tiền án phí.

Chị Lâm Thị Phương L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 100.000đồng (Một trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006847, ngày

13/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Hồng Ngự; ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L được hoàn trả lại số tiền án phí 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc L1, chị Lâm Thị Phương L2, cháu Lý Quang T1, cháu Lý Nhã K, cháu Lê Hoàng K1, cháu Lê Thị Phương T2, anh Phan Văn T3, Ủy ban nhân dân thành phố H đều không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Lâm Thị Phương H2 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 0001196 ngày 09/8/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Lâm Quang H3 được miễn tiền án phí phúc thẩm.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H phải chịu tổng chi phí 978.000đồng (Chín trăm bảy mươi chín nghìn đồng) đã nộp và chi xong.

Hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2) phải liên đới chịu tổng chi phí 2.572.000đồng (Hai triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng), nhưng bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H đã tạm ứng trước và đã chi xong, nên hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2) phải liên đới trả lại cho bà Lê Thị Bé E và ông Ngô Văn H số tiền 2.572.000đồng (Hai triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Hộ ông Lâm Quang H3 (Gồm: Ông Lâm Quang H3, bà Hà Thị X, chị Lâm Thị Phương L và chị Lâm Thị Phương H2) phải liên đới chịu tổng chi phí định giá lại là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) đã nộp và chi xong.

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. Hồng Ngự
- TAND TP. Hồng Ngự;
- Chi cục THADS TP. Hồng Ngự;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (O).

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

Hứa Quang Thông

