

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 388/2022/DS-PT

Ngày: 25-8-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tranh  
chấp liên quan đến 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 Phước Hội

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Chí Tâm

Ông Nguyễn Chí Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lâm Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 16/8/2022, ngày 25/8/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân  
tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:  
101/2022/TLPT- DS ngày 22 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi  
hành án.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa  
án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 217/2022/QĐXXPT-DS ngày 20  
tháng 6 năm 2022 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Hồng N, sinh năm 1988. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Phú C, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1981;

2.2. Bà Nguyễn Thị Mai Th (Nguyễn Thị Thu Th), sinh năm 1980. (Có mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền* cho ông Trần Quốc T là bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1980; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1981. (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Mai Thị Mỹ Ch, sinh năm 1987. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Đỗ Thị Kim T, sinh năm 1995; (Có mặt)

3.4. Ông Nguyễn Phúc Nh, sinh năm 1994. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị M là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- ***Nguyên đơn ông Mai Hồng N trình bày:*** Vào ngày 29, 30/11/2020, vợ chồng bà Th có thỏa thuận sang nhượng cho ông 01 nền nhà thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T và 01 căn nhà cấp 4 cất trên phần đất, với giá là 650.000.000đ, bên ông chịu toàn bộ các khoản thuế phát sinh từ việc sang nhượng trên. Sau khi 2 bên thỏa thuận sang nhượng, ngày 30/11/2020 ông có đưa cho bà Th 450.000.000đ để bà Th trả tiền vay tại Ngân hàng S, chi nhánh huyện T, để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/12/2020, bà Th trả tiền xong, hai bên tiến hành làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau khi hợp đồng sang tên đã được chứng thực xong, bà Th mang hồ sơ đến nộp tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện T và lấy giấy hẹn trả kết quả về đưa cho ông, ông đã trả hết số tiền còn lại là 200.000.000đ cho bà Th xong và vợ chồng bà Th cũng đã bàn giao căn nhà và đất cho ông quản lý và sử dụng. Do phần đất ông sang nhượng của vợ chồng bà Th có 02 giá đất do UBND huyện T quy định nhưng lại giá khác nhau (cùng tên đường nhưng có 02 giá đất) nên bộ phận 1 cửa trả lại hồ sơ cho ông để chờ Ủy ban nhân dân huyện điều chỉnh lại giá đất, mới làm thủ tục sang tên được. Trong khi chờ đợi Nhà nước điều chỉnh lại giá đất để ông làm thủ tục sang tên, thì ngày 03/3/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện T kê biên phần đất trên. Nay ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Th phải làm thủ tục sang tên phần đất phần đất chuyển nhượng trên cho ông theo quy định.

- ***Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai Th, ông Trần Quốc T trình bày:*** Vợ chồng bà thừa nhận ngày 30/11/2020 có thỏa thuận sang nhượng cho bà Chi 01 nền nhà thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T và 01 căn nhà cấp 4 cất trên phần đất với giá là

650.000.000đ (bà Th nhờ ông N đứng tên hợp đồng chuyển nhượng), không có thỏa thuận sang nhượng với ông N. Khi thỏa thuận mua bán hai bên tiến hành làm thủ tục sang tên theo quy định, khi nào có thông báo nộp thuế thì bà Ch mới trả đủ tiền sang nhượng cho vợ chồng bà, vợ chồng bà sẽ bàn giao nhà và đất cho bên bà Ch. Khi hai bên làm thủ tục sang tên xong, bà đem hồ sơ sang nhượng đến bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện T để làm thủ tục sang tên và lấy giấy hẹn trả kết quả về đưa lại cho bà Ch, để bà Ch đi nộp thuế sang tên theo quy định. Tuy nhiên, việc sang nhượng đất giữa vợ chồng bà với bà Ch chưa được thực hiện thì bị Chi cục thi hành án huyện T kê biên phần đất trên để thi hành án cho bà C. Do phần đất trên chưa sang tên được nên bà chưa nhận tiền sang nhượng của bà Ch. Nay ông N cho rằng đã trả đủ tiền sang nhượng (650.000.000đ) cho vợ chồng bà và yêu cầu vợ chồng bà làm thủ tục sang tên phần đất trên, vợ chồng bà không đồng ý, vì vợ chồng bà không có mua bán với ông N và cũng chưa nhận tiền sang nhượng của bà Ch. Nay bà đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

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

**- Bà Mai Thị Mỹ Ch trình bày:** Trước đây bà có thỏa thuận sang nhượng của vợ chồng bà Th 01 phần đất diện tích là 219m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn T. Sau đó, vào khoảng ngày 25-26/11/2020, vợ chồng bà Th có kêu bán tiếp cho bà 01 nền nhà thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T, và 01 căn nhà cấp 4 cất trên phần đất trên, với giá là 700.000.000đ nhưng bà không có tiền mua nên bà Th có nhờ bà kêu người bán dùm. Lúc đó, bà có giới thiệu cho 2-3 người đến xem căn nhà trên nhưng họ đều không mua. Sau cùng em của bà (N) đến xem và thỏa thuận sang nhượng phần đất và nhà trên với giá 650.000.000đ, bên ông N chịu toàn bộ phần tiền thuế phát sinh từ việc chuyển nhượng trên. Sau khi thỏa thuận sang nhượng xong, bà Th có nói là vay Ngân hàng 450.000.000đ, yêu cầu ông N đưa số tiền trên để trả Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sang tên. Ngày 30/11/2020, ông N đưa cho bà Th 450.000.000đ để trả nợ Ngân hàng. Ngày 01/12/2020, vợ chồng bà cùng ông N đến Ủy ban thị trấn T để làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau khi bà Th mang hồ sơ chuyển nhượng đến bộ phận 01 cửa của Ủy ban nhân dân huyện T và lấy giấy hẹn trả kết quả về đưa cho ông N tại nhà bà, ông N đã trả số tiền còn lại là 200.000.000đ cho bà Th xong và bà Th cũng đã bàn giao căn nhà và đất cho ông N quản lý và sử dụng. Việc bà Th cho rằng thỏa thuận sang nhượng phần nhà và đất trên cho bà là không đúng.

Theo bà biết thì việc sang nhượng đất giữa bà Th với ông N đã thực hiện xong, bên ông N đã trả tiền sang nhượng cho bà Th và bà Th cũng đã giao nhà cho ông N quản lý và sử dụng, chỉ còn làm thủ tục sang tên theo quy định nên bà đề nghị Tòa án xem xét buộc vợ chồng bà Th phải sang tên phần đất trên cho ông N theo quy định.

**- Bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:** Trước đây vợ chồng bà Th có vay của bà số tiền 1.373.838.800đ, đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định số 05/2021/QĐST-DS ngày 25/01/2021. Sau khi Quyết định có hiệu lực, bà đã làm

đơn yêu cầu thi hành án theo quy định. Ngày 03/3/2021, Chi cục thi hành án có quyết định số 21/QĐ-CCTHADS cưỡng chế kê biên phần đất thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T để thi hành án cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Th với ông Mai Hồng N đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T, để Chi cục thi hành án thi hành cho bà theo quy định.

Đối với ông Nh và bà T là người được bà Th cho ở tạm trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T, Tòa án đã tổng đạt Thông báo tham gia tố tụng, Thông báo công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định, nhưng vợ chồng ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông, bà theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Hồng N đối với ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Mai Th (Nguyễn Thị Thu Th).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Hồng N với bà Nguyễn Thị Mai Th (Nguyễn Thị Thu Th) và ông Trần Quốc T đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup> do bà Th đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Mai Th có trách nhiệm sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Mai Hồng N, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T do bà Nguyễn Thị Mai Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Từ mốc 1 đo đến mốc 4 có chiều dài là 5 mét; Từ mốc 1 đo đến mốc 2 có chiều dài là 17,5 mét; Từ mốc 2 đo đến mốc 3 có chiều dài là 5 mét; Từ mốc 3 đo đến mốc 4 có chiều dài là 17,5 mét. Tổng diện tích của các mốc 1,2,3,4 là 87,5m<sup>2</sup>.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Mai Th, ông Trần Quốc T, bà Đỗ Thị Kim T và ông Nguyễn Phúc Nh có trách nhiệm giao trả lại căn nhà cất trên thửa đất số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup> cho ông Mai Hồng N quản lý và sử dụng, cụ thể: Nhà cấp 4 (nhà chính có chiều ngang 4,7 mét, chiều dài 12,6 mét, nhà phụ chiều ngang 5 mét, chiều dài 2,15m). Tổng diện tích của nhà chính và nhà phụ là 69,97m<sup>2</sup>. Nhà cất bằng khung bê tông cốt thép, vách xây gạch, mái lợp tol, nền lát gạch Ceramic và 01 mái che chiều ngang 5 mét, chiều dài 3 mét. Mái che được lợp bằng tol sóng vuông, xà gồ thép, cột bằng thép.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2021 của Tòa án.

5. Ông Mai Hồng N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá (đã nộp xong).

6. Về án phí:

Ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Mai Th phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 300.000đ, tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010077, ngày 09/3/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Mai Hồng N được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005757, ngày 23/12/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Ngày 09/3/2022, ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị Mai Th có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm như sau:

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, nhưng không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện T là vi phạm thủ tục tố tụng.

+ Ông N chưa đưa tiền cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông cũng chưa giao nhà, nhưng án sơ thẩm cho rằng ông N đã đưa tiền xong và vợ chồng ông cũng đã giao nhà cho ông N là không đúng sự thật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Mai Th và cũng là người đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Quốc T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, xác định họ tên của anh Nh, chị T là người thuê nhà đang ở chưa chính xác so với căn cước công dân và giấy chứng minh nhân dân của anh Nh, chị T là vi phạm tố tụng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi án sơ thẩm xử ông T, bà Th có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm xử. Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà Th, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 29-30/11/2020, vợ chồng bà Th có thỏa thuận sang nhượng cho ông N 01 nền nhà diện tích 87,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 65, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T và 01 căn nhà cấp 4 cất trên phần đất trên, với giá hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là 30.000.000đ, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn T, nhưng thực tế việc thỏa thuận giá giữa các bên theo thỏa thuận bên ngoài là 650.000.000đ cũng bằng phương thức thanh toán bằng tiền mặt khi nào bên bà Th, ông T giao giấy tờ hện trả kết quả tại một cửa của Ủy ban nhân dân huyện T về đưa cho ông N theo thỏa thuận và bên ông N phải chịu toàn bộ các khoản thuế phát sinh từ việc sang nhượng.

Sau khi thỏa thuận xong, ngày 30/11/2020 ông N có đưa cho bà Th 450.000.000đ để bà Th trả tiền vay tại Ngân hàng S, chi nhánh huyện T, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên tiến hành làm thủ tục (có văn bản cung cấp thông tin ngày 30/11/2020 của Ngân hàng).

Theo bản sao kê chi tiết của Ngân hàng TMCP C Phòng giao dịch huyện T cung cấp thông tin vào ngày 30/11/2020 ông N có đến Ngân hàng để rút 450.000.000đ đưa cho bà Th theo yêu cầu mà hai bên đã thỏa thuận.

Ngày 01/12/2020, bà Th đến ngân hàng S chi nhánh huyện T để thanh toán số tiền mà bà đã vay và thế chấp QSD đất cho Ngân hàng với số tiền vốn và lãi còn lại là 436.004.589đ để lấy giấy chứng nhận QSD đất ra để tiến hành làm thủ tục. Việc ông N giao số tiền 450.000.000đ cho bà Th là giao tại nhà của bà Ch và cũng phù hợp với lời trình bày của bà Ch để bà Th đi trả tiền nợ Ngân hàng và xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận QSD đất ra để hai bên tiến hành làm thủ tục sang tên theo quy định.

Sau khi làm hợp đồng sang tên đã được chứng thực xong, bà Th mang hồ sơ đến nộp tại bộ phận 01 cửa của Ủy ban nhân dân huyện T và lấy giấy hện trả kết quả về đưa cho ông N theo thỏa thuận và ông N cũng đã thanh toán số tiền còn lại 200.000.000đ cho bà Th xong và vợ chồng bà Th cũng đã bàn giao căn nhà và đất cho ông quản lý và sử dụng, ông N cũng tiến hành xây dựng hàng rào và vào sử dụng căn nhà trên, việc ông N vào sử dụng căn nhà có ông Nguyễn Văn M là người hàng xóm biết và việc bà Th đến cất ổ khóa để vào nhà sử dụng khi có tranh chấp xảy ra và ông Nh có trình báo cho ông Trần Văn L là tổ trưởng tổ nhân dân tự quản số 10 khóm 5, thị trấn T biết (theo biên bản lấy lời khai của hai ông ngày 13/12/2021 và biên bản vụ việc của Công an thị trấn xác lập). Do đó, việc vợ chồng ông T cho rằng chưa nhận được tiền chuyển nhượng, chưa giao nhà cho ông N sử dụng là chưa có căn cứ như đã phân tích, nên án sơ thẩm buộc ông T, bà Th có trách nhiệm sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông N, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T do bà Nguyễn Thị Mai Th đứng tên là hoàn toàn có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T, bà Th cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, nhưng không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện T là vi phạm thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy đối với yêu cầu trên là không có căn cứ, Bởi vì: Theo thông báo số 16/TB-TA, ngày 15/11/2021 của Tòa án huyện T, sau khi thụ lý vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành thu thập chứng cứ và đã ra thông báo không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm qua kiểm tra lý lịch và tất cả các giấy tờ Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt mang tên Nguyễn Phúc Nh và Đỗ Thị Kim H cho anh Nh, chị T ký tên, anh Nh, chị T đều ký nhận và thừa nhận chữ ký của mình, nhưng anh, chị không có yêu cầu Tòa án điều chỉnh tên của hai anh, chị lại cho đúng và anh, chị cũng không đến dự phiên tòa sơ thẩm theo giấy triệu tập của Tòa án. Theo căn cước công dân của anh Nh xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm anh Nh tên là Nguyễn Phúc Nh sinh năm 1994 là cùng một người và anh cũng thừa nhận do anh ký tên nhận các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm; Cũng như giấy chứng minh nhân dân của chị T xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm chị tên Đỗ Thị Kim T sinh năm 1995 cũng là cùng một người và chị cũng thừa nhận do chị ký tên nhận các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm anh, chị đều thừa nhận các văn bản tố tụng do anh, chị ký tên, nên cấp sơ thẩm cũng đã ra Quyết định sửa chữa tên của anh, chị cho đúng theo giấy căn cước công dân và giấy chứng minh nhân dân.

Tại phiên tòa anh Nh, chị T cho rằng anh, chị có làm hợp đồng thuê nhà thời gian 05 năm với bà Th, nhưng hợp đồng này anh, chị không có cung cấp cho Tòa án ở giai đoạn sơ thẩm và cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, trong hợp đồng không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền chỉ có hai bên ký tên, nếu xác định căn nhà anh, chị đang ở đó là nhà của ông N mua của bà Th thì anh, chị tự di dời toàn bộ tài sản vật dụng trong nhà đang thuê của bà Th để giao trả lại cho ông Nh và anh, chị sẽ thỏa thuận tiền thuê nhà với bà Th, anh, chị không có tranh chấp gì với bà Th, ông N.

[2] Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử buộc ông T, bà Th có trách nhiệm sang tên phân đất đã chuyển nhượng cho ông N là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T, bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông T, bà Th phải chịu án phí phúc theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[3] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, xác định họ tên của anh Nh, chị T là người thuê nhà đang ở chưa chính xác so với căn cước công dân và giấy chứng minh nhân dân của anh

N, chị T là vi phạm. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là chưa phù hợp như đã phân tích trên, nên không chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129; Điều 500; Điều 503 Bộ luật 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Mai Th.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Hồng N đối với ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Mai Th (Nguyễn Thị Thu Th).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Hồng N với bà Nguyễn Thị Mai Th (Nguyễn Thị Thu Th) và ông Trần Quốc T đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup> do bà Th đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Buộc ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Mai Th có trách nhiệm sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Mai Hồng N, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại cụm dân cư Khóm 5, thị trấn T do bà Nguyễn Thị Mai Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Từ mốc 1 đo đến mốc 4 có chiều dài là 5 mét; Từ mốc 1 đo đến mốc 2 có chiều dài là 17,5 mét; Từ mốc 2 đo đến mốc 3 có chiều dài là 5 mét; Từ mốc 3 đo đến mốc 4 có chiều dài là 17,5 mét. Tổng diện tích của các mốc 1,2,3,4 là 87,5m<sup>2</sup>.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Mai Th, ông Trần Quốc T, bà Đỗ Thị Kim T và ông Nguyễn Phúc N có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, vật dụng trong nhà để giao trả lại căn nhà cất trên thửa đất số 87, tờ bản đồ số 65, diện tích 87,5m<sup>2</sup> cho ông Mai Hồng N quản lý và sử dụng, cụ thể: Nhà cấp 4 (nhà chính có chiều ngang 4,7 mét, chiều dài 12,6 mét, nhà phụ chiều ngang 5 mét, chiều dài 2,15m). Tổng diện tích của nhà chính và nhà phụ là 69,97m<sup>2</sup>. Nhà cất bằng khung bê tông cốt thép, vách xây gạch, mái lợp tole, nền lát gạch Ceramic và 01 mái che



chiều ngang 5 mét, chiều dài 3 mét. Mái che được lợp bằng tol sóng vuông, xà gồ thép, cột bằng thép.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2021 của Tòa án huyện T.

7. Ông Mai Hồng N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá (đã nộp xong).

8. Về án phí:

Ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Mai Th phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 300.000đ, tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010077, ngày 09/3/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Mai Hồng N được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010054, ngày 04/3/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

9. Án phí phúc thẩm:

Ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị Mai Th phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0003566 ngày 09/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (ông T, bà Th đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định 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:**

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Trần Phước Hội**