

Bản án số: 512/2025/DS-PT

Ngày: 06-8-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán:

Bà Kiều Kim Xuân

Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 27/6 và ngày 06/8/2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 652/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 148/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 350/TB-TA ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Hồ Văn T, sinh năm 1970.

1.2. Hà Thị B, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A (xã A, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B: Ông Đỗ

Viết D, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp P, xã A (xã A, huyện T), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2024).

Ông Đỗ Viết D ủy quyền lại: Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1977 (Có mặt). Địa chỉ: Khóm E, xã T (thị trấn T, huyện T), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2024).

2. Bị đơn: Lâm Thị Mỹ A, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp A, xã A (xã A, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Mỹ A: Bà Võ Thị S, sinh năm 1968 (Có mặt). Địa chỉ: Khóm C, phường H (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 04/11/2024).

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

3.1. Hồ Văn T2, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp P, xã A (xã A, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Hồ Văn Tài E, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã N (xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh), tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Hồ Thị H, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Ấp D, xã M (xã M, huyện Đ, tỉnh Long An), tỉnh Tây Ninh.

3.4. Hồ Văn Bảo D1, sinh năm 2006.

Địa chỉ: Ấp P, xã A (xã A, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hồ Văn T2, anh Hồ Văn Tài E, chị Hồ Thị H, anh Hồ Văn Bảo D1: Ông Đỗ Viết D, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp P, xã A (xã A, huyện T), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2024).

Ông Đỗ Viết D ủy quyền lại: Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khóm E, xã T (thị trấn T, huyện T), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2024).

3.5. Nguyễn Thanh S1, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã A (xã A, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Lâm Thị Mỹ A là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn T2, anh Hồ Văn Tài E, chị Hồ Thị H, anh Hồ Văn Bảo D1 có ông Nguyễn Phước T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 10/8/2012, gia đình ông T và bà B được Nhà nước giao cho một nền nhà số F, lô G thuộc cụm dân cư ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, tại thời điểm giao nền gia đình có 06 thành viên. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vào 11/4/2013 ông T và bà B chuyển nhượng cho bà Lâm Thị Mỹ A nền nhà nêu trên ngang 6m, dài 18m, nhà vách tường, lợp tole với giá 400.000.000 đồng, việc chuyển nhượng không có liên quan đến ông Lim Chor J. Đến ngày 26/5/2013, ông T và bà B làm giấy thế chấp căn nhà trên cho bà Lâm Thị Mỹ A để mượn số tiền 365.000.000 đồng, mục đích ký như vậy để Nhà nước không thu hồi lại nền khi biết ông T và bà B chuyển nhượng, chứ không có thế chấp.

Đến ngày 07/12/2022 hộ ông Hồ Văn T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 82m² thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Do thiếu hiểu biết nên ông T và bà B đã chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Lâm Thị Mỹ A mà chưa được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình. Đối với giấy thế chấp nhà ngày 26/5/2013 là giả tạo để tránh Nhà nước biết thu hồi lại nền do nền này không được phép chuyển nhượng, chứ thật sự không có thế chấp và cũng không có giao nhận số tiền 365.000.000 đồng. Do đó, ông T1 rút lại không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thế chấp.

Nay ông T và bà B yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ hợp đồng mua bán nhà, đất và yêu cầu bà A, ông S1 có trách nhiệm liên đới di dời toàn bộ tài sản trong nhà để giao trả lại cho ông T, bà B quản lý, sử dụng căn nhà và phần đất có diện tích 82m² thuộc thửa đất 204, tờ bản đồ số 23, do hộ ông Hồ Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông T và bà B đồng ý trả lại cho bà A số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lâm Thị Mỹ A trình bày:

Bà A không thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 như ý kiến ông T, bà B. Bà A cho rằng bà nhận chuyển nhượng của ông T và bà B 01 nền nhà, tọa lạc tại lô G, số F, cụm D, ngang 6m, dài 18m, nhà vách tường, lợp tole trị giá 400.000.000 đồng. Ông T và bà B đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà, đất là 400.000.000 đồng và giao nhà cho bà A ở cho đến ngày hôm nay. Bà A cũng thừa nhận việc chuyển nhượng nhà, đất không có liên quan đến ông LIM CHOR JIAN (Bà A trình bày chồng bà đã chết). Ngoài ra, bà A cũng thống nhất tờ “Giấy thế chấp nhà ngày 26/5/2013” là giả tạo để tránh Nhà nước biết thu hồi lại nhà, đất đã cấp do không được phép chuyển nhượng, chứ thật sự không có thế chấp và cũng không có việc giao nhận số tiền 365.000.000 đồng như nội dung “Giấy thế chấp nhà ngày 26/5/2013” đã thể hiện.

Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà B, anh T2, anh Tài E, chị H, anh D1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và nhà, sang tên cho bà A phần đất tại thửa 204, tờ bản đồ số 23, diện tích 82m², tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện nay do hộ ông Hồ Văn T đứng tên. Trường hợp ông T, bà B, anh T2, anh Tài E, chị H, anh D1 đồng ý sang tên thì bà A đồng ý giao cho ông T, bà B, anh T2, anh Tài E, chị H, anh D1 số tiền 50.000.000 đồng. Trường hợp ông T, bà B, anh T2, anh Tài E, chị H, anh D1 không đồng ý sang tên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không đồng ý hỗ trợ. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S1 trình bày:

Căn nhà trên do ông S1 và bà A đang sinh sống, ngoài ra, không còn ai khác. Ông S1 thống nhất theo bà A, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp) (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B đối với bà Lâm Thị Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo “Giấy nhượng nguyên nhà đất ngày 11/4/2013”, viết tay trên tờ giấy caro và “Giấy nhượng nguyên đất nhà ở ngày 11/4/2013”, đánh máy trên tờ giấy A4 giữa ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B với bà Lâm Thị Mỹ A đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23, diện tích 82m² do hộ ông Hồ Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.2 Buộc bà Lâm Thị Mỹ A, ông Nguyễn Thanh S1 có trách nhiệm liên đới di dời toàn bộ tài sản, vật dụng trong nhà để giao trả cho ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B quản lý, sử dụng đất và nhà có diện tích là 82m² thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23, đất do hộ ông Hồ Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Vị trí được xác định bởi các mốc (1-2-3-4-5-1), có tứ cận cụ thể như sau:

- *Hướng bắc:* Đo từ mốc 1 đến mốc 2, giáp Hẻm, có cạnh 6m.

- *Hướng nam:* Đo từ mốc 3 đến mốc 4, giáp vỉa hè, có cạnh 5,65m.

Đo từ mốc 4 đến mốc 5, giáp vỉa hè, có cạnh 1,99m.

- *Hướng tây:* Đo từ mốc 1 đến mốc 5, giáp thửa 206, có cạnh 15m.

- *Hướng đông:* Đo từ mốc 2 đến mốc 3, giáp vỉa hè, có cạnh 11,02m.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 08/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông).

1.3. Buộc ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lâm Thị Mỹ A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nhận là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị Mỹ A đối với ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo “Giấy nhường nguyên nhà đất ngày 11/4/2013”, viết tay trên tờ giấy caro và “Giấy nhường nguyên đất nhà ở ngày 11/4/2013”, đánh máy trên tờ giấy A4 đối với căn nhà và phần đất thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 23, diện tích 82m², đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Hồ Văn T đứng tên.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B đối với bà Lâm Thị Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản theo “Giấy thế chấp nhà ngày 26/5/2013”.

4. Về chi phí tố tụng khác:

4.1. Bà A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 2.215.000 đồng và chi phí hỗ trợ cán bộ tham gia đo đạc số tiền 200.000 đồng và chi phí định giá tài sản 1.200.000 đồng. Tổng cộng 5.830.000 đồng, bà A đã nộp xong.

4.2. Ông T và bà B không phải chịu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Hồ Văn T, bà Hà Thị Bích P liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.300.000 đồng (Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005773, ngày 23/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp, 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011766, ngày 17/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011809, ngày 07/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Ông Hồ Văn T và bà Hà Thị Bích P liên đới nộp tiếp 19.400.000 đồng (Mười chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

5.2. Bà Lâm Thị Mỹ A phải chịu án án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011656, ngày 28/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Bà Lâm Thị Mỹ A đã nộp đủ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm. Bà Lâm Thị Mỹ A là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B, anh Hồ Văn T2, anh Hồ Văn Tài E, chị Hồ Thị H, anh Hồ Văn Bảo D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà Lâm Thị Mỹ A, tại thửa đất 204, tờ bản đồ số 23, diện tích 82m², tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Vì phần đất này bà A đã quản lý, sử dụng đến nay hơn 11 năm. Đất hiện nay do hộ ông Hồ Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Võ Thị S là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Mỹ A trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi các lý do như sau:

+ Thứ nhất, vào ngày 11/4/2013 bà Lâm Thị Mỹ A và chồng là ông Lim Crlor J1 (chết ngày 31/12/2017 DL) cần chỗ ở và biết vợ chồng ông T, bà B có ý định bán nhà nên bà A có mua 01 căn nhà vách tường, mái tole trên nền đất Lô G số 6, cụm D, ngang 6m x dài 18m, diện tích 108m² trị giá 400.000.000 đồng và đã trả đủ tiền. Trước khi dọn đồ về nhà ở thì bà A có sửa chữa căn nhà khoảng 200.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đầu tư vào căn nhà và đất là khoảng 600.000.000 đồng và ở ổn định cho đến nay.

+ Thứ hai, khi làm giấy mua bán nền nhà hai bên đã thỏa thuận miệng chờ đến đủ 10 năm đúng quy định của Nhà nước thì ông T, bà B sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng nền nhà lại cho bà A. Nội dung giấy chuyển nhượng có ghi rõ: “Nay tôi nhường nguyện nhà và đất này cho chị Lâm Thị Mỹ A, nếu có ai tranh chấp thì tôi Hồ Văn T và Hà Thị B sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

+ Thứ ba, tại thời điểm sang nhượng ngày 11/4/2013 hộ ông Hồ Văn T gồm có ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B, anh Hồ Văn T2, anh Hồ Văn Tài E, chị Hồ Thị H và anh Hồ Văn Bảo D1. Tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông T đều ký tên trong giấy nhường nguyện nhà đất, chỉ có anh Hồ Văn Bảo D1 lúc đó 07 tuổi chưa đủ tuổi để ký tên vào hợp đồng mua bán.

+ Thứ tư, việc mua bán mặc dù không có công chứng chứng thực hay xác nhận của chính quyền địa phương là vô hiệu nhưng quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

- Ông Nguyễn Phước T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B, anh Hồ Văn T2, anh Hồ Văn Tài E, chị Hồ Thị H, anh Hồ Văn Bảo D1 trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị 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 việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của bà Lâm Thị Mỹ A thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Mỹ A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp).

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự số 62/PB-VKS-DS ngày 06/8/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Lâm Thị Mỹ A là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bị đơn nộp đơn kháng cáo vào ngày 29/10/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Bởi các lẽ như sau:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 729/QĐ-UBND.HC ngày 10/8/2012, về việc giao nền Cùm dân cư ấp A, xã A cho hộ ông Hồ Văn T nền số 06, lô G. Trong thời hạn 10

năm kể từ ngày nhận được Quyết định này, hộ ông Hồ Văn T không được sang bán, cầm cố hay chuyển nhượng cho người khác dưới bất cứ hình thức nào. Ngày 27/12/2022 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất cho hộ ông Hồ Văn T tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 203, diện tích 82m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 11/4/2013 bà Lâm Thị Mỹ A và ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo “Giấy nhượng nguyên nhà đất” đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23, diện tích 82m² do hộ ông Hồ Văn T đứng tên và căn nhà gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà và đất nêu trên là có thật và thực tế đã xảy ra, bên bà A đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng và vợ chồng ông T, bà B cũng đã giao nhà, đất cho bên bà A quản lý, sử dụng từ năm 2013 cho đến nay. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, tại thời điểm hai bên chuyển nhượng QSD đất thì hộ ông Hồ Văn T không đủ điều kiện để chuyển nhượng và bị hạn chế quyền của người sử dụng đất nên đã vi phạm quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà B với bà A là phù hợp.

Đối với ông Lim Crlor J1 tuy có ký trong “Giấy nhượng nguyên nhà đất ở ngày 11/4/2013” nhưng bà A và ông T, bà B thống nhất chỉ giao dịch với bà A, cũng như số tiền là của bà A, không liên quan gì với ông Lim Crlor J1. Bà A cho rằng ông Lim Crlor J1 đã chết ngày 31/12/2017, giữa bà A và ông Lim Crlor J1 không có con, ngoài ra bà A không cung cấp được thông tin gì thêm về ông L Crlor Jian nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ để đưa ông J1 vào tham gia tố tụng trong vụ án, nếu sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến ông Lim Crlor J1 sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác là phù hợp.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích rõ hậu quả của hợp đồng vô hiệu, có yêu Tòa án giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại, bồi thường giá trị chênh lệch, chi phí sửa chữa căn nhà...nhưng bà A chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt vấn đề xem xét là phù hợp. Trường hợp, bà A có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà A số tiền đã nhận 400.000.000 đồng và buộc bà A, ông S1 trả lại nhà và đất là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của bà Võ Thị S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn

là không có đủ căn cứ, đồng thời bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Mỹ A.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp).

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B đối với bà Lâm Thị Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo “Giấy nhường nguyện nhà đất ngày 11/4/2013”, viết tay trên tờ giấy caro và “Giấy nhường nguyện đất nhà ở ngày 11/4/2013”, đánh máy trên tờ giấy A4 giữa ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B với bà Lâm Thị Mỹ A đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23, diện tích 82m² do hộ ông Hồ Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Buộc bà Lâm Thị Mỹ A, ông Nguyễn Thanh S1 có trách nhiệm liên đới di dời toàn bộ tài sản, vật dụng trong nhà để giao trả cho ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B quản lý, sử dụng nhà và đất diện tích 82m² trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-5-1, thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A (xã A, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 08/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông).

Buộc ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lâm Thị Mỹ A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nhận là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị Mỹ A đối với ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo “Giấy nhượng nguyên nhà đất ngày 11/4/2013”, viết tay trên tờ giấy caro và “Giấy nhượng nguyên đất nhà ở ngày 11/4/2013”, đánh máy trên tờ giấy A4 đối với căn nhà và phần đất thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 23, diện tích 82m², đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Hồ Văn T đứng tên.

2.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T, bà Hà Thị B đối với bà Lâm Thị Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản theo “Giấy thế chấp nhà ngày 26/5/2013”.

2.4. Về chi phí tố tụng khác: Bà Lâm Thị Mỹ A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Tổng cộng 5.830.000 đồng, bà A đã nộp và chi xong.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn T, bà Hà Thị Bích P liên đới chịu 20.300.000 đồng (Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005773 ngày 23/4/2024, 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011766, ngày 17/9/2024 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011809, ngày 07/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Tháp). Ông Hồ Văn T và bà Hà Thị Bích P liên đới nộp tiếp 19.400.000 đồng (Mười chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

Bà Lâm Thị Mỹ A phải chịu án án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011656, ngày 28/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Tháp). Bà Lâm Thị Mỹ A đã nộp đủ số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị Mỹ A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014896 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Tháp).

Trong 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT,KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 11 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông