

Bản án số:47/2023/DS-PT

Ngày: 07-3-2023

V/v tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ; Hợp đồng cầm cố”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà

Ông Nguyễn Hoàng Thám

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 248/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022; về việc tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà đất là vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà, hợp đồng mua bán nhà đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:103/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện CM bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2023/QĐXX-PT ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phan Thị Cẩm H, sinh năm 1968; cư trú: ấp MH, thị trấn ML, huyện CM, tỉnh An Giang; ủy quyền cho bà Hà Bích Th, sinh năm 1991; nơi cư trú: Tổ 40, ấp BP1, xã BH, huyện CT, tỉnh An Giang; văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021. (có mặt).

1.2. Ông Nguyễn Hùng D, sinh năm 1967; cư trú: ấp MH, thị trấn ML, huyện CM, tỉnh An Giang; ủy quyền cho bà Hà Bích Th, sinh năm 1991; cư trú: Tổ 40, ấp Bình Phú 1, xã Bình Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang; văn bản ủy quyền ngày 17/6/2021. (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1979; cư trú: ấp T2, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang. (có mặt)

2.2. Ông Dương Thanh Ng, sinh năm 1978; cư trú: ấp T2, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang; ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1979; cư trú: ấp T2, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang; văn bản ủy quyền 21/6/2021. (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ngân hàng TMCP Sài Gòn TT – Phòng Giao dịch CM. Trụ sở tỉnh lộ 942 ấp Thị 2, thị trấn ML, huyện CM. (Vắng mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân huyện CM. Trụ sở ấp Thị, thị trấn Chợ Mới, huyện CM, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.3. Chị Nguyễn Phan Kim U, sinh năm 1993; cư trú: tại ấp Thị 2, xã Hội An, huyện CM, tỉnh An Giang. (Có mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1979; cư trú: ấp AT, xã MHA A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

3.5. Ông Nguyễn H T, sinh năm 1975; cư trú ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp; ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1979. trú tại ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp; văn bản ủy quyền ngày 21/6/2021.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho chị Nh, anh T: Có Luật sư Lương Tường H - Công ty luật An Gia thuộc Đoàn luật sư An Giang. Địa chỉ: số 17, ấp Vĩnh Lộc, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh An Giang. (Có mặt)

3.6. Anh Nguyễn Phan Duy Q, sinh năm 2001; Cư trú ấp MH, thị trấn ML, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt)

3.7. Văn phòng Công chứng An Giang nay là Văn phòng Công chứng Lý Thanh D. Trụ sở ấp LL, thị trấn CM, huyện CM, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào khoảng tháng 4/2016 nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận với nhau về việc cầm cố căn nhà của nguyên đơn tại địa chỉ số 430 ấp Mỹ Hòa, thị trấn Mỹ Luông với giá 600.000.000đ thời hạn cố là 2 năm sẽ chuộc lại. Phía bị đơn có giao cho nguyên đơn số tiền 300.000.000đ và 300.000.000đ trả thay cho nguyên đơn tại ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra; đồng thời bị đơn yêu cầu nguyên đơn lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 251,5m² thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 29; để bị đơn đứng tên và đã thực hiện xong phía bị đơn đã được cấp quyền sử dụng đất. Sau đó bà H, ông D có ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn vào ngày 9/12/2016 giá thuê nhà là 15.000.000đ/năm. Nguyên nhân ký hợp đồng thuê nhà là do ông D, bà H có thỏa thuận cầm cố nhà đất với bị đơn (chỉ hợp đồng miệng, có làm giấy tay nhưng đã thất lạc) bà H, ông D có trả tiền thuê nhà 1 năm

đầu với số tiền 15.000.000đ, sang năm thứ hai thì trả tiền thuê hàng tháng mỗi tháng trả 1.500.000đ trả cho ông Ng; việc trả tiền thuê nhà hàng tháng không làm giấy tờ; cụ thể năm thứ 2 trả được 8 tháng thì ngưng. Số tiền thuê nhà còn thiếu là 6.000.000đ. Đến năm 2018 con của bà H là chị U có đến gặp chị Th, anh Ng để thỏa thuận chuộc lại nhà đất với giá 600.000.000đ được chị Th đồng ý, phía chị U có giao cho bà Th số tiền 300.000.000đ, còn lại 300.000.000đ thì do phía chị Th, anh Ng đang thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay số tiền 500.000.000đ nên hai bên thỏa thuận chia ra phía bà H đóng lãi số tiền 300.000.000đ hàng tháng, còn lại 200.000.000đ do chị Th, anh Ng đóng. Nên mới có sự việc bà H đóng lãi 3 tháng tại ngân hàng và có biên lai thu tiền.

Nay, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016 giữa bà Phan Thị Cẩm H, ông Nguyễn Hùng D với bà Huỳnh Thị Th và ông Dương Thanh Ng là vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00136 ngày 25/9/2012 ông Ng, bà Th đã được cấp quyền sử dụng đất tại trang 4 ngày 19/4/2016 thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 29 diện tích 251,5m². Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà đất lập tháng 4/2016 giữa ông D, bà H với ông Ng, bà Th là vô hiệu. Ông D, bà H đồng ý trả lại cho bà Th số tiền 300.000.000đ. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00136 do Sở tài nguyên môi trường An Giang cấp ngày 3/11/2020 diện tích 251,5m² thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 29 do bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn H T đứng tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Th, ông Ng trình bày: Vào năm 2016 bà H, ông D có kêu bán cho ông bà nhà và đất với giá 670.000.000đ. Do lúc đó quyền sử dụng đất bà H đang thế chấp tại ngân hàng nên chúng tôi mới giao tiền để bà H trả tiền ngân hàng đồng thời ngày 19/3/2016 hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá đất ghi trong hợp đồng 200.000.000đ nhưng thực tế giá sang nhượng là 670.000.000đ đến ngày 19/4/2016 thì ông bà được cấp quyền sử dụng đất (được ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00136 ngày 25/9/2012). Do trước đây bà H sang nhượng đất của người khác không có nhà sau đó bà H, ông D xây nhà trên đất nên căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà, khi sang nhượng thì có thỏa thuận sang nhượng nhà và đất nhưng nhà không có giấy tờ nên không làm hợp đồng sang nhượng nhà mà chỉ lập hợp đồng sang nhượng đất. Ngoài ra ngày 9/12/2016 thì chúng tôi và bà H có lập hợp đồng thuê nhà nội dung bà H thuê lại căn nhà mà chúng tôi sang nhượng của bà H với giá là 15.000.000đ/năm thời hạn thuê là 2 năm từ tháng 4/2016 đến tháng 3/2018, sau đó ngày 15/12/2016 có nhờ Văn phòng thừa phát lại An Giang lập Vi bằng nội dung bà H thuê lại diện tích 251,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00136 thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 29 đất tọa lạc tại thị trấn Mỹ Luông mục đích bà H thuê để làm cơ sở thu mua phế liệu; thời hạn thuê từ tháng 4/2016 đến hết tháng 3/2108; với số tiền thuê nhà là 30.000.000đ được Thừa phát lại ghi nhận. Khi lập hợp đồng thì bà H có đóng tiền thuê nhà năm đầu với số tiền 15.000.000đ, sau đó thì không đóng tiền thuê nữa. Sau khi sang nhượng phần đất của bà H, chúng tôi thế chấp quyền sử dụng đất được cấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng để vay tiền tại Sacombank mục đích vay để làm ăn, lúc đầu vay số tiền 300.000.000đ, sau đó thì

tăng thêm 200.000.000đ tổng cộng 500.000.000đ, sau đó do chúng tôi gặp khó khăn nên yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà nhưng bà H hên lần lựa và không trả tiền thuê nhà nên có yêu cầu bà H đóng lãi dùm tiền vay vài tháng số tiền bao nhiêu thì sẽ trừ vào tiền thuê nhà nên mới có sự việc bà H trả tiền lãi ngân hàng. Đến năm khoảng giữa năm 2018 thì con bà H là Nguyễn Phan Kim Uyên có đến gặp chúng tôi để thỏa thuận lại việc mua lại nhà đất và hai bên thỏa thuận chúng tôi bán lại nhà đất với giá 670.000.000đ; cộng với tiền hui bà H còn nợ số tiền 30.000.000đ. Tổng cộng là 700.000.000đ và con bà H đồng ý thỏa thuận là năm 2018 sẽ đưa trước 50% còn lại sẽ giao trong năm 2019 nếu không thực hiện được thì chúng tôi sẽ bán cho người khác. Trong năm 2018 thì Nguyễn Phan Kim Uyên có giao cho chúng tôi 2 lần: lần đầu số tiền 180.000.000đ, lần hai số tiền 120.000.000đ, số còn lại năm 2019 thì Uyên và bà H không giao nữa nên không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà đất cho bà H. Do bà H không mua lại nhà đất và cũng không trả tiền thuê nhà và do điều kiện chúng tôi gặp khó khăn nên chúng tôi kêu bán nhà đất và có thông báo cho bà H biết, đến năm 2020 thì bà Nh, ông T đồng ý mua nhà đất với giá 1.400.000.000đ nên chúng tôi cùng với bà Nh đến gặp bà H 03 (ba) lần để thỏa thuận việc bán lại đất nhưng bà H chỉ đồng ý mua lại với giá 900.000.000đ, nên chúng tôi sang nhượng lại cho bà Nh, ông T với giá 1.400.000.00đ việc sang nhượng giữa chúng tôi với bà Nh, ông T đã thực hiện xong phía bà Nh, ông T đã được cấp quyền sử dụng đất xong chúng tôi đã nhận tiền đủ. Nay không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D có trách nhiệm trả tiền thuê nhà 4 năm (từ tháng 03/2017 đến hết tháng 3/2021) với số tiền là 60.000.000đ (lúc lập hợp đồng thuê nhà phía bà H, ông D chỉ mới trả tiền nhà được 1 năm), đồng thời có trách nhiệm giao trả lại nhà và đất để giao lại cho bà Nh, ông T. Trước đây có nhờ bà H đóng dùm tiền lãi ngân hàng 3 lần theo các biên lai nộp tiền tại ngân hàng mà phía nguyên đơn nộp cho Tòa án với số tiền là 7.200.000đ đồng ý khấu trừ vào tiền thuê nhà còn lại $60.000.000đ - 7.200.000đ = 52.800.000đ$ yêu cầu bà H ông D phải trả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn H T trình bày: không đồng ý đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn; đồng thời có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Huỳnh Thị Th, ông Dương Thanh Ng giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất đã ký diện tích $251,5m^2$ thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 29 do ông bà đứng tên quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên môi trường An Giang cấp ngày 3/11/2020 số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00136. Trước lúc sang nhượng nhà đất với bà Th, ông Ng thì có gặp bà H nhưng bà H không có ý kiến gì. Khi sang nhượng thì quyền sử dụng đất của bà Th, ông Ng đang thế chấp tại ngân hàng Sacombank lúc này chúng tôi là người trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện CM có văn bản trình bày ông D, bà H được Ủy ban nhân dân huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00136 ngày 25/9/2012 diện tích $251,5m^2$ đất ở tại đô thị, thuộc tờ bản đồ số 29, thửa số 119, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hòa, thị trấn ML, huyện

CM, tỉnh An Giang. Ngày 19/3/2016 ông D, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng, bà Th; Hợp đồng được Văn phòng công chứng An Giang chứng nhận ngày 19/3/2016. Hồ sơ được thực hiện theo Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang. Đến ngày 19/4/2016 ông Ng, bà Th được in trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00136, diện tích 251,1m² đất ở đô thị, thuộc tờ bản đồ số 29, thửa số 119, đất tọa lạc tại ấp MH, thị trấn ML, huyện CM, tỉnh An Giang. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng, bà Th là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Tại phiên tòa chi Uyên trình bày: chị có đại diện cho bà H, ông D gặp bà Th để thỏa thuận sang nhượng lại nhà đất với giá 600.000.000đ hai bên có làm tờ cam kết ngày 20/5/2018, sau đó thì chị có đưa cho bà Th hai lần số tiền 300.000.000đ còn lại 300.000.000đ hẹn đến hết năm 2019 sẽ trả dứt, nhưng đến nay chưa thực hiện.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn TT; Anh Nguyễn Phan Duy Q; Văn phòng Công chứng Lý Thanh D vắng mặt và cũng không gửi ý kiến đến Tòa án nên không ghi nhận được lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:103/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CM đã xử:

Căn cứ Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 217; Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168, 169, 188, 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà đất lập tháng 4/2016 giữa bà Phan Thị Cẩm H, ông Nguyễn Hùng D với bà Huỳnh Thị Th và ông Dương Thanh Ng là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016 giữa bà Phan Thị Cẩm H, ông Nguyễn Hùng D với bà Huỳnh Thị Th và ông Dương Thanh Ng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00136 ngày 25/9/2012 ông Dương Thanh

Ng, bà Huỳnh Thị Th đã được cấp quyền sử dụng đất tại trang 4 ngày 19/4/2016 thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 29 diện tích 251,5m².

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00136 do Sở tài nguyên môi trường An Giang cấp ngày 3/11/2020 diện tích 251,5m² thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 29 do bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn H T đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Th và ông Dương Thanh Ng.

Buộc bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D có trách nhiệm liên đới trả tiền thuê nhà cho bà Huỳnh Thị Th và ông Dương Thanh Ng số tiền 52.800.000đ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Th và ông Dương Thanh Ng yêu cầu bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D có trách nhiệm liên đới trả tiền thuê nhà số tiền 7.200.000đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn H T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn H T với bà Huỳnh Thị Th, ông Dương Thanh Ng ngày 13/10/2020 diện tích 251,5m² thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 29.

Buộc bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D, anh Nguyễn Phan Duy Qu, bà Huỳnh Thị Th và ông Dương Thanh Ng có trách nhiệm liên đới phải giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với thửa đất 119, tờ bản đồ số 29 diện tích 251,5m²; diện tích nhà ở 83,4m² tại các điểm 8, 9, 10, 11; diện tích đất 242,7m² tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 16. Theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do vẽ ngày 15/5/2021. Nằm trong quyền sử dụng đất số CS00136 do Sở tài nguyên môi trường An Giang cấp ngày 3/11/2020 diện tích 251,5m² thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 29 do bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn H T đứng tên quyền sử dụng đất. Nhà và đất tọa lạc tại ấp MH, thị trấn ML, huyện CM, tỉnh An Giang.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 15/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CM là một bộ phận không thể tách rời bản án).

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 1.000.000đ; Chi phí đo đạc 2.024.000đ. Tổng cộng 3.024.000đ nguyên đơn phải chịu (đã nộp xong).

Về án phí DSST: Bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D phải chịu án phí là 3.240.000đ được khấu trừ vào tiền tạm nộp án phí 600.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006145 ngày 5/3/2021, phải nộp tiếp số tiền là 2.640.000đ.

Bà Huỳnh Thị Th và ông Dương Thanh Ng phải chịu án phí là 300.000đ được khấu trừ vào tiền tạm nộp án phí 1.800.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010062 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM tỉnh An Giang, được nhận lại được nhận lại số tiền 1.500.000đ của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn H T không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm nộp án phí 27.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002215 ngày 25/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; thời hạn thi hành án dân sự của các đương sự.

Ngày 19/9/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Hùng D, bà Phan Thị Cẩm H kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án;

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi nội dung kháng cáo chỉ yêu cầu xem xét lại phân tiền thuê nhà và không đồng ý bán căn nhà; tuy nhiên tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về hướng giải quyết vụ án;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;
- Về nội dung: Các đương sự tại phiên tòa đã thỏa thuận được với nhau giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông D, bà H nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ trong hạn luật định; được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau các nội dung sau;

[3.1] Nguyên đơn bà H, ông D đồng ý thống nhất liên đới trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nh, ông T số tiền 1.170.000.000đ;

[3.2] Công nhận cho bà Phan Thị Cẩm H, ông Nguyễn Hùng D được quyền sử dụng và tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở gắn liền với thửa đất 119, tờ bản đồ số 29 diện tích 251,5m²; diện tích nhà ở 83,4m² tại các

điểm 8, 9, 10, 11; diện tích đất 242,7m² tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 16. Theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do vẽ ngày 15/5/2021; thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00136 do Sở Tài nguyên Môi trường An Giang cấp ngày 03/11/2020 diện tích 251,5m² thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 29; nhà và đất tọa lạc tại ấp ML, thị trấn ML, huyện CM, tỉnh An Giang; (hiện do bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn H T đứng tên quyền sử dụng đất);

Bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Hồng T, bà Phan Thị Cẩm H, ông Nguyễn Hùng D có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cho ông D, bà H theo quy định của pháp luật;

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 15/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CM là một bộ phận không thể tách rời bản án).

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 1.000.000đ; Chi phí đo đạc 2.024.000đ; tổng cộng 3.024.000đ nguyên đơn phải chịu (đã nộp xong)

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D phải chịu án phí là 3.240.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 006145 ngày 5/3/2021, ông bà phải nộp tiếp số tiền là 2.640.000đ.

Bà Huỳnh Thị Th, ông Dương Thanh Ng phải chịu án phí là 300.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.800.000đ theo biên lai thu số 0010062 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang, ông bà được nhận lại số tiền 1.500.000đ.

Bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Hồng T không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.000.000đ theo biên lai thu số 0002215 ngày 25/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H, ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 300; điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H, ông D;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 103/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

[1] Nguyên đơn bà H, ông D đồng ý thống nhất liên đới trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nh, ông T số tiền 1.170.000.000đ (*Một tỷ, một trăm bảy mươi triệu đồng*);

[2] Công nhận bà Phan Thị Cẩm H, ông Nguyễn Hùng D được quyền sử dụng và tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở gắn liền với thửa đất 119, tờ bản đồ số 29 diện tích 251,5m²; diện tích nhà ở 83,4m² tại các điểm 8, 9, 10, 11; diện tích đất 242,7m² tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 16. Theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do vẽ ngày 15/5/2021; thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00136 do Sở Tài nguyên Môi trường An Giang cấp ngày 3/11/2020 diện tích 251,5m² thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 29; nhà, đất tọa lạc tại ấp MH, thị trấn ML, huyện CM, tỉnh An Giang; (hiện do bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Hồng T đứng tên quyền sử dụng đất);

Bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Hồng T, bà Phan Thị Cẩm H, ông Nguyễn Hùng D có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cho ông D, bà H theo quy định của pháp luật;

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 15/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CM là một bộ phận không thể tách rời bản án).

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 1.000.000đ; Chi phí đo đạc 2.024.000đ; tổng cộng 3.024.000đ nguyên đơn phải chịu (đã nộp xong)

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Cẩm H và ông Nguyễn Hùng D phải chịu án phí là 3.240.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 006145 ngày 5/3/2021, ông bà phải nộp tiếp số tiền là 2.640.000đ.

Bà Huỳnh Thị Th, ông Dương Thanh Ng phải chịu án phí là 300.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã 1.800.000đ theo biên lai thu số 0010062 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang, ông, bà được nhận lại số tiền 1.500.000đ.

Bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Hồng T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông, bà tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.000.000đ theo biên lai thu số 0002215 ngày 25/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D, bà H được nhận lại số tiền tạm ứng 600.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai thu số 0005537 và số 0005538 ngày 19/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật

Thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện(1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đường sự “ Để thi hành ”
- Lưu: HS.

Nguyễn Văn Sơn