TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2021/DS-PT

Ngày: 24/3/2021

V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Toàn

Ông Nguyễn Trung Hưng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Phan Quốc Phong – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 34/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tai Thị B, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị Tuyết N, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Phạm Phú Q, sinh năm 1975

Hộ khẩu thường trú: Ấp F, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Ấp D, xã E, huyện C, Đồng Nai.

3.2. Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà N:* Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1986 (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2020)

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn I, huyện I, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Q:* Bà Lê Thị Phương O, sinh năm 1994 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021)

Địa chỉ: Khu phố J, thị trấn I, huyện I, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Phú Q: Ông Phạm Quốc V – Văn phòng luật sư Bùi Gia N - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Đặng Thị Tuyết N, sinh năm 1976

4.2. Ông Phạm Phú Q, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện C, Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Tai Thị B trình bày:

Vợ chồng bà Tai Thị B, ông Nguyễn Tiến H có nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Tuyết N quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 232 và thửa 238 tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX) theo văn bản đề ngày 16/9/2019. Các bên thỏa thuận bà N chuyển nhượng cho vợ bà B, ông H hai lô đất nêu trên với giá 2.348.500.000đ (Hai tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng), tuy nhiên thực tế các bên làm tròn là 2.350.000.000đ (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời điểm các bên bắt đầu thỏa thuận tiến hành đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì đều biết các thửa đất nêu trên bà N có thế chấp quyền sử dụng các thửa đất để bảo lãnh cho nghĩa vụ vay vốn của bà N và ông Q đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Long Khánh, Phòng Giao dịch P.

Quá trình ký kết đặt cọc, chuyển nhượng như sau:

- Ngày 31/8/2019, các bên bà B, ông H và bà N thỏa thuận tại nhà bà N với nội dung đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng tiền cọc cho bà N, ông Q có viết giấy đặt cọc lần thứ nhất đề ngày 31/8/2019 và giao cho bà N lưu giữ. Ngày 05/9/2019, các bên bà B, ông H và bà N thỏa thuận không sử dụng "Giấy nhận tiền về việc mua bán đất" ngày 31/8/2019 mà thỏa thuận lại là giao thêm tiền đặt cọc lần thứ hai là 800.000.000đ đồng. Tổng tiền cọc hai lần là 850.000.000 đồng. Bà N là người nhận số tiền trên và các bên thỏa thuận đến ngày 16/9/2019 sẽ trả hết số tiền còn lại.

- Ngày 16/9/2019, các bên bà B, ông H và bà N cùng đến tại Sacombank - Chi nhánh Long Khánh, Phòng Giao dịch P để tất toán hợp đồng tín dụng và giải chấp tài sản đã thế chấp. Tại Ngân hàng bà B, ông Q và bà N đã làm giấy mua bán đề ngày 16/9/2019 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 232 và thửa 238, tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX). Bà B và ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng còn lại là 1.500.000.000 đồng cho bà N. Tổng cộng đã giao đủ tiền chuyển nhượng là 2.350.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sau khi làm thủ tục xóa thế chấp xong sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực cho vợ chồng bà B-ông H. Sau đó các bên đến làm thủ tục xóa thế chấp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện C và bà N đưa cho bà B giữ phiếu Biên nhận hồ sơ ngày 16/9/2019. Đến ngày 19/9/2019, khi có kết quả xóa thế chấp bà B có điện thoại nhưng bà N từ chối nói do bận không đi được. Vì phía ông Q, bà N thấy đất lên giá nên bà N không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, mặc dù bà B đã nhiều lần yêu cầu phía bà N phải thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận để thực hiện hợp đồng. Các bên nhiều lần thỏa thuận nhưng không thành nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với các quyền sử dụng đất thửa 232 và thửa 238, tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX) và tài sản gắn liền với đất theo văn bản đề ngày 16/9/2019 giữa các đương sự bà Tai Thị B, ông Nguyễn Tiến H và bà Đặng Thị Tuyết N là hợp pháp.

Quá trình khởi kiện Bà B làm đơn bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Bà B rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Q do bà B là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông Q không phải chủ sử dụng đất và không ký tên chuyển nhượng. Bà đề nghị Tòa án xem xét ông Q chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì ông Q có quản lý, sử dụng thửa đất. Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và hoàn toàn tự nguyện.

Đối với việc phía bà N, ông Q cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2019 là vô hiệu, đồng ý trả lại tiền gốc và lãi theo lãi suất ngân hàng Sacombank là 10%/năm, tại phiên tòa thay đổi ý kiến không đề nghị xem xét giải quyết về bồi thường thiệt hại, thì bà B và ông H không đồng ý. Đối với số tiền cây xanh trị giá 4.719.000đ thì bà B và ông H tự nguyện hoàn trả cho bà N và ông Q với lý do các tài sản là cây trồng có công sức chăm sóc, quản lý giữ gìn của ông Q làm phát sinh hoa lợi, lợi tức.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Đặng Thị Tuyết N (do ông Trần Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà Đặng Thị Tuyết N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 232 và thửa 238 tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX). Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Làu Văn Đ và bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 20/10/2015. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chỉ có tên bà N với lý do chồng bà N là ông Phạm Phú Q hoàn cảnh công việc thường đi mua hàng đồ ve chai thường xuyên nên ít khi có nhà. Vì vậy

vợ chồng ông bà thống nhất để cho một mình bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tiện giao dịch, thế chấp ngân hàng sau này. Thực tế các thửa đất là tài sản chung và nếu chuyển nhượng phải hai vợ chồng ký tên vào giấy bán đất mới đúng quy định của pháp luật. Đối với việc thỏa thuận này, ông Q và bà N chỉ nói với nhau chứ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Ông Q, bà N thừa nhận có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 232 và thửa 238 tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX) theo văn bản đề ngày 16/9/2019. Các bên thỏa thuận và đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 2.350.000.000 đồng. Cụ thể đã đặt cọc, chuyển nhượng với ông H, bà B như sau:

+ Lần 01 vào ngày 31/8/2019: Ông Q, bà N nhận số tiền 50.000.000 đồng theo "Giấy nhận tiền về việc mua bán đất"; đặt cọc tại nhà bà N; có mặt ông H, bà B, ông Q, bà N.

+ Lần 02 khoảng 03 đến 05 ngày sau ngày 31/8/2019, bà N nhận số tiền 850.000.000 đồng theo văn bản đề ngày 16/9/2019; đặt cọc tại nhà bà N có mặt ông H, bà B, bà N.

+ Lần 03 vào ngày 16/9/2019: Bà N nhận số tiền 1.500.000.000 đồng theo văn bản chuyển nhượng đề ngày 16/9/2019 tại Sacombank – Chi nhánh Long Khánh, Phòng Giao dịch P; có mặt ông H, bà B, bà N.

Việc bà N có ký vào văn bản đề ngày 16/9/2019 do bà B giao nộp cho Tòa án thì do các bên tự nguyện thỏa thuận. Cụ thể ngày 31/8/2019 thỏa thuận đặt tiền cọc 850.000.000 đồng nhưng bà B chỉ đưa 50.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó khoảng từ 03 đến 05 ngày sau bà đưa thêm 800.000.000 đồng, viêc bà B chỉ đưa cọc có 50.000.000 đồng trong ngày 31/8/2019 là vi phạm hợp đồng. Việc ông Q không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà B là do bà vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, do bà N nợ ngân hàng nên bản thân bà N tự ý chuyển nhượng và nhận đủ số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng vào ngày 16/9/2019 tại Ngân hàng mà không được sự đồng ý của ông Q và ông Q cũng không ký vào văn bản đề ngày 16/9/2019. Cùng ngày, bà N có cùng bà B, ông H đi tất toán hợp đồng tín dụng, giải chấp và nộp hồ sơ làm thủ tục xóa thế chấp và giao biên nhận hồ sơ cho bà B. Bà N có hẹn với bà B, ông H khi nào bà N có thời gian sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng có công chứng, chứng thực cho bà B, ông H nhưng không ấn định thời gian bao nhiêu. Sau 03 ngày là ngày 19/9/2019 thì bà N suy nghĩ lại, thấy ông Q không đồng ý do bà N tự ký giấy và tự nhận tiền mua bán đất đối với tài sản chung nên bà N có đề nghị phía bà B cho bà chuộc lại nhưng phía bà B, ông H không đồng ý.

Ông H, bà B có lên nhà bà N, thì bà N nói trả lại tiền nhưng bà B, ông H không đồng ý mà nhiều lần yêu cầu bà N và ông Q phải ký kết hợp đồng mới có công chứng chứng thực để ra sổ mang tên ông H, bà B. Bà N có nói khi nào rảnh mới ra sổ cho ông H, bà B. Phía bà B đòi sang tên gấp nhưng bà N không đồng ý nên dẫn đến tranh chấp. Sau đó, bà N có xuống nhà bà B, ông H hai lần nhưng không thỏa thuận được.

Vì vậy bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với các quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa 232 và thửa 238, tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX) bà không đồng ý. Bà N đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng vô hiệu, còn hậu quả hợp đồng thì bà N đồng ý cùng với ông Q trả lại số tiền đã nhận là 2.350.000.000 đồng và đồng ý bồi thường thiệt hại trả lãi suất theo quy định của pháp luật 10%/năm, tính từ ngày 16/9/2019 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Tại phiên tòa bà N (do anh Toàn trình bày) thay đổi ý kiến không đề nghị xem xét giải quyết về bồi thường thiệt hại. Bà N không có yêu cầu phản tố.

Hiện nay các thửa đất do bà N, ông Q đang trực tiếp quản lý sử dụng, không có liên quan đến ai khác. Trên đất hiện có một số đồ ve chai của ông bà để tạm, có căn nhà gỗ mái ngói của chủ cũ (ông Đ, bà H1), có một số người làm phân loại ve chai do ông bà thuê đi đến làm và về trong ngày chứ không ai lưu trú, sinh sống tại đây nên không có liên quan gì quyền và nghĩa vụ trong vụ án. Bản thân bà N, ông Q có sinh sống, cư trú tại nhà trên vị trí thửa đất khác chứ không phải tại căn nhà và các thửa đất 238 và 232, tờ bản đồ 23 xã E.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phú Q trình bày:

Ông Q có chứng kiến việc các bên thỏa thuận đặt cọc lần 01 số tiền 50.000.000 đồng, vợ ông là bà N nhận tiền, viết giấy nhận tiền và mua bán đất ngày 31/8/2019, sau đó bà N và ông Q có ký tên. Ông Q không chứng kiến việc đặt cọc lần 02 (khoảng 03 đến 05 ngày sau ngày 31/8/2019, không nhớ rõ ngày) và không chứng kiến việc giao đủ tiền chuyển nhượng ngày 16/9/2019 giữa phía bà N và bà B, ông H. Ông Q chỉ được biết là bà N có thỏa thuận bán đất giá 2.350.000.000đ đồng với bà B, ông H; thỏa thuận tổng tiền cọc 850.000.000 đồng, nhưng bên bà B, ông H vi phạm thời hạn đưa tiền cọc nên ông có nói bà N là ông không đồng ý chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên nữa, bà N cũng đồng ý là không tiếp tục chuyển nhượng. Việc bà N tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cũng như tự ý nhận tiền cọc lần 02 và tiền bán đất thì ông không biết và không đồng ý. Ông Q thừa nhận, đồng ý phần trình bày của bà N. Ông không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu độc lập.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến H (do bà Tai Thị B là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông H là chồng của bà B. Ông H thừa nhận, đồng ý phần trình bày của bà B. Ông không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tai Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 232, tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX) và thửa đất số 238, tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019, theo văn bản đề ngày 16/9/2019 giữa các đương sự bà Tai Thị B, ông Nguyễn Tiến H và bà Đặng Thị Tuyết N là hợp pháp.

Bà Tai Thị B và ông Nguyễn Tiến H được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 232 và 238, tờ bản đồ 23 xã E, huyện C có diện tích theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 260/2020 ngày 06/3/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú; bà B và ông H được quyền sở hữu tài sản gắn liền với các thửa đất gồm có nhà ở, nhà vệ sinh, chuồng chăn nuôi, giếng khoan, bờ kè đá, cây xanh (01 cây mận, 11 cây tràm, 02 cây trứng cá, 03 cây sake, 02 cây xoài, 196 cây chuối).

Buộc bà Đặng Thị Tuyết N và ông Phạm Phú Q có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản là mái che (cột sắt, xà gồ sắt hộp, vì kèo thép hình, mái tôn) có diện tích 38m^2 tại thửa đất số 238, tờ bản đồ 23 xã E.

Bà Tai Thị B và ông Nguyễn Tiến H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Đặng Thị Tuyết N, ông Phạm Phú Q giá trị cây trồng trên đất là số tiền 4.719.000đ (Bốn triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng).

Hợp đồng theo văn bản đề ngày 16/9/2019 vi phạm quy định về công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 (hai phần ba) nghĩa vụ trong giao dịch (cụ thể, bà B đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng) nên Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Bà B, ông H và bà N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai để chỉnh lý biến động đất đai đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được công nhận theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Ngày 01 tháng 9 năm 2020 ông Trần Ngọc T, là người đại diện theo ủy quyền của bà N- ông Q nộp đơn kháng cáo. Ngày 10 tháng 9 năm 2020, bị đơn bà Đặng Thị Tuyết N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phú Q nộp đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DSST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm.

- Quan điểm và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phú Q:

Theo bản vẽ ngày 19/3/2021 của công ty TNHH đo đạc Phúc Khang, tài sản tranh chấp có liên quan đến 03 thửa đất giáp ranh khác là thửa 228, 229, 233 nhưng các chủ sử dụng của 03 thửa đất này chưa được tòa án cấp sơ thẩm mời làm việc. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận cho anh Trần Ngọc T đại diện theo ủy

quyền của bà N và ông Q trong cùng 01 vụ án khi quyền lợi của các đương sự đối lập nhau là trái pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với vợ chồng bà B xâm phạm đến quyền sử dụng đất của các chủ giáp ranh là trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ 3 khác. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DSST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

- *Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất quan điểm giải quyết vụ án đối với phần bản án bị kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của bị đơn bị đơn bà Đặng Thị Tuyết N, ông Phạm Phú Q nộp trong hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc T là không hợp lệ bởi theo nội dung hợp đồng ủy quyền, các đương sự không có thỏa thuận việc ủy quyền cho ông T kháng cáo nên cấp sơ thẩm nhận đơn và cho ông T nộp kháng cáo, đóng tạm ứng án phí là không đúng quy định pháp luật.

1.2. Về xác định quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự tham gia trong vụ án.

1.3. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo bà Đặng Thị Tuyết N là ông Trần Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo ông Phạm Phú Q là bà Lê Thị Phương O, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

1.4. Về thủ tục cấp tống đạt, sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Các đương sự nguyên đơn bà Tai Thị B và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến H đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Phú Q vắng mặt, nhưng có bài phát biểu quan điểm gửi cho Tòa án và bà O người đại diện theo ủy quyền

của ông Q cũng đồng ý xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Bà Tai Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà" ngày 05/9/2019 giữa bà Tai Thị B, ông Nguyễn Tiến H và ông Phạm Phú Q, bà Đặng Thị Tuyết N có hiệu lực, buộc ông Q và bà N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đối với hai thửa đất 232 và 238 tờ bản đồ 23 xã E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX, CQ 764XXX cho bà Đặng Thị Tuyết N. Quá trình giải quyết vụ án, bà B thay đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Tiến H. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này là phù hợp với quy định của pháp luật nên được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không tuyên trong phần quyết đinh là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

2.2. Đối với ý kiến phản bác bà N, ông Q đề nghị xem xét tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hậu quả hợp đồng vô hiệu thì bà N đồng ý cùng với ông Q trả lại số tiền đã nhận là 2.350.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

2.3. Xét thấy bà Đặng Thị Tuyết N là chủ sử dụng đất các thửa 232, thửa 238 tờ bản đồ 23 xã E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX và CQ 764XXX vào ngày 28/01/2019. Trong quá trình sử dụng đất bà N đã thỏa thuận nhận cọc và chuyển nhượng cho bà B, ông H các thửa đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16/9/2019 do bà B giao nộp cho Tòa án, với nội dung: Giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất là 2.348.500.000 đồng. Tuy nhiên giá trị thực tế các bên đã làm tròn là 2.350.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng bà B, ông H đã đặt cọc tổng cộng là 850.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng. Vào ngày 16/9/2019 bà B, ông H cùng với bà N đến tiến hành tất toán hợp đồng tín dụng số LD1900800736 ngày 31/01/2019 ký kết giữa bà N, ông Q và hợp đồng thế chấp tài sản số 1381-2832/TC ngày 31/01/2019 ký kết giữa bà N và Ngân hàng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank). Bà B, ông H đã thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà N để bà trả nợ cho ngân hàng. Do bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX nên phát sinh tranh chấp. Như vậy, việc các bên có thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng như trên là hoàn toàn tự nguyện, có thật và không trái quy định pháp luật.

[3] Tại phiên Tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bà N và ông Q vẫn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng ngày 16/9/2019 vô hiệu do không có sự đồng ý của ông Q và ông Q không ký tên chuyển nhượng, đồng thời các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông Q, bà N. Phần đất chuyển nhượng chưa chuyển giao cho nguyên đơn sử dụng, bị đơn vẫn đang quản lý nên không thể

công nhận hợp đồng. Đồng thời đại diện bị đơn cung cấp bản vẽ trích đo hiện ngày 19/3/2021 do công ty TNHH đo đạc Phúc Khang thực hiện cho rằng tài sản tranh chấp có liên quan đến 03 thửa đất giáp ranh khác là thửa 228, 229, 233 nhưng các chủ sử dụng của 03 thửa đất này chưa được tòa án cấp sơ thẩm làm việc. Cấp sơ thẩm chấp nhận cho anh Trần Ngọc T đại diện theo ủy quyền của bà N và ông Q trong cùng 01 vụ án khi quyền lợi của các đương sự đối lập nhau là trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận: Bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án tại biên bản ngày 24/10/2019, bà N khai "Ông Q không đứng tên trên các thửa đất, không phải tài sản chung nên ông Q không liên quan và không ký hợp đồng nhưng chị B anh H vẫn chấp nhận mua". Theo hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện C thể hiện: Tại "Đơn từ chối tài sản" đề ngày 20/10/2015 của ông Phạm Phú Q có nội dung từ chối các tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa 232 và thửa 238, tờ bản đồ 23 xã E do vợ ông Q là bà N mua, đứng tên và từ chối đứng tên trong các giao dịch cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn, tặng cho, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông Q không có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan đến tài sản, để bổ túc hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N. Tại Công văn số 21/CV-VPCC ngày 28/10/2019 và số 03/VPCC ngày 17/3/2020 của Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn thể hiện: Văn bản cam kết về tài sản ngày 31/01/2019 của ông Phạm Phú Q, bà Đặng Thị Tuyết N với nội dung: Các tài sản là quyền sử dụng đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX (thửa 232, 238 tờ bản đồ 23 xã E) là do bà N mua hoàn toàn bằng tiền riêng (hoặc được tặng cho riêng), ông Q không có bất cứ sự đóng góp nào đối với việc mua tài sản nêu trên. Bà N là chủ sở hữu tài sản nêu trên và được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu, cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào. Tài sản (bao gồm cả hoa lợi, lợi tức từ tài sản) không phải là nguồn sống duy nhất của gia đình và vợ chồng chưa lập bất kỳ văn bản nào về việc nhập tài sản riêng này vào tài sản chung của vợ chồng. Việc cam kết không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào, được lập hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Hơn nữa bà N, ông Q sinh sống, cư trú và cất nhà ở trên vị trí thửa đất khác chứ không phải tại căn nhà và các thửa đất 238, 232 tờ bản đồ 23 xã E nên việc chuyển nhượng không phải là giao dịch có liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng nên không nhất thiết khi chuyển nhượng phải có ý kiến của ông Q.

Đối với bản vẽ trích đo hiện ngày 19/3/2021 của công ty TNHH đo đạc Phúc Khang do bị đơn cung cấp không có căn cứ xem xét bởi lẽ bản vẽ này là do bị đơn tự đo đạc không có chứng kiến của các đương sự trong vụ án và cơ quan quản lý đất đai tại địa phương. Hơn nữa nếu thực tế có chồng lấn qua 03 thửa đất giáp ranh khác là thửa 228, 229, 233 thì các đương sự có quyền khởi kiện độc lập bằng 01 vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất.

Cấp sơ thẩm chấp nhận cho anh Trần Ngọc T đại diện theo ủy quyền của bà N và ông Q trong cùng 01 vụ án là không trái pháp luật. Bởi lẽ quyền lợi của

bà N và ông Q là không đối lập nhau, trong vụ án án này bà N và ông Q đều thống nhất ý kiến về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa 232, 238 tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX; CQ 764XXX) theo văn bản đề ngày 16/9/2019 giữa các đương sự bà B, ông H và bà N:

Bà B, ông H thừa nhận trước khi đặt cọc ngày 31/8/2019 và ngày 05/9/2019, nhận chuyển nhượng ngày 16/9/2019 thì bà B, ông H có đến xem đất, đo đạc bằng dây do bà N chỉ dẫn ranh đất; qua xác minh tại địa phương thì sự việc này là có thật. Các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm đặt cọc thì các thửa đất đang được bà N thế chấp tại Ngân hàng để bảo lãnh cho nghĩa vụ vay tiền của bà N, ông Q. Vì vậy, đến ngày 16/9/2019 thì bà B, ông H có đem theo đủ số tiền còn lại để cùng bà N lên Ngân hàng thực hiện thủ tục tất toán hợp đồng tín dụng của bà N, ông Q và chấm dứt thế chấp tài sản cho bà N. Sau đó tại Ngân hàng thì bà N có đồng ý chuyển nhượng cho bà B, ông H các thửa đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể bà N đã tự ký, viết nội dung đã nhận tiền cọc và chuyển nhượng "Nhung đã nhận đủ 1.500.000.000 một tỷ rưỡi 16/9/2019".

Căn cứ theo khoản 2 Điều 119, khoản 1, khoản 2 Điều 129 và Điều 502 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng ngày 16/9/2019 không đúng mẫu quy định của pháp luật và vi phạm quy định về công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ trong giao dịch, cụ thể các bên đã đã đến đo đạc xem các thửa đất và tài sản gắn liền với đất, đã giao nhận đủ số tiền đặt cọc và chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thừa nhận và thống nhất về việc giải thích hợp đồng theo quy định tại Điều 121, Điều 404 Bộ luật Dân sự đối với việc không có chữ ký của ông Phạm Phú Q và việc bà N ký kết Hợp đồng ngày 16/9/2019 tại Ngân hàng.

Như vậy, theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự, Hợp đồng ngày 16/9/2019 là hoàn toàn đủ điều kiện có hiệu lực và có giá trị pháp lý đối với các bên. Do các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng ngày 16/9/2019 đã ký kết nhưng phía bà N, ông Q lấy lý do không có ông Q ký kết và ông Q không đồng ý là nhằm mục đích để bà N không thực hiện hợp đồng, từ đó bà N và ông Q đề nghị xem xét hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; ý kiến này của bà N và ông Q là hoàn toàn không có cơ sở, căn cứ pháp lý nên không được Hội đồng xét xử xem xét.

Theo quy định tại Điều 385, Điều 386, Điều 387, Điều 388, Điều 393, Điều 398, Điều 399, Điều 400 và Điều 401 của Bộ luật dân sự, Hợp đồng ngày 16/9/2019 có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Long Khánh, Phòng Giao dịch P.

Theo quy định tại Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 188 Luật Đất đai và Điều 64, Điều 79, Điều 81, Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất

đai, tại thời điểm ký kết Hợp đồng ngày 16/9/2019 thì bà Đặng Thị Tuyết N có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất nên đảm bảo điều kiện thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 1381-2832/TC ngày 31/01/2019 (ký kết giữa bà N và Ngân hàng đối với các thửa đất 232 và thửa 238, tờ bản đồ 23 xã E) đã chấm dứt hiệu lực thế chấp tài sản do nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt (tại thời điểm bà N đã thanh toán toàn bộ khoản vay, tất toán hợp đồng tín dụng) theo quy định tại khoản 1 Điều 327 Bộ luật Dân sự.

Đối với việc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện C đã xác nhận xóa thế chấp vào ngày 17/9/2019 là thủ tục hành chính quy định tại Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp-Bộ tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và Điều 31 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; việc xóa thế chấp vào ngày 17/9/2019 đảm bảo quy định của pháp luật và không ảnh hưởng đến Hợp đồng ngày 16/9/2019 đã ký kết giữa các bên.

Xét Hợp đồng ngày 16/9/2019 vi phạm quy định về công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 (hai phần ba) nghĩa vụ trong giao dịch (nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng, bị đơn chỉ chưa thực hiện nghĩa vụ giao vật theo quy định tại Điều 161, Điều 279 Bộ luật Dân sự) nên theo yêu cầu của bà Tai Thị B thì Hội đồng xét xử xem xét công nhận hiệu lực của giao dịch, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Việc công nhận hợp đồng là đúng theo ý chí các bên đã tự nguyện ký kết (gồm bà B, ông H và bà N), không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (đã thanh toán toàn bộ khoản vay, chấm dứt thế chấp tài sản) và Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai (đã xác nhận xóa nội dung đăng ký thế chấp), đảm bảo quyền và nghĩa vụ cho các đương sự, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên nhận chuyển nhượng. Do bị đơn bà N vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn bà B khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên Tòa phúc thẩm đại diện bị đơn là ông Trần Ngọc T còn cung cấp thêm giấy tay mua bán đất giữa vợ chồng bà N- ông Q đối ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị K1 để cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, trong giấy tay mua bán cũng không thể hiện là thửa đất nào có phải thửa đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn hay không và việc thiết lập giấy tay mua bán đất vào ngày 08/9/2014. Sau đó đến ngày 20/10/2015 ông Phạm Phú Q đã làm đơn từ chối tài sản các thửa 232, 238 tờ bản đồ 23 xã E (các thửa đất hiện đang tranh chấp) là tài sản riêng của bà Đặng Thị Tuyết N, như vậy đến thời điểm bà N ký giấy bán đất cho bà B-ông H thì ông Phạm Phú Q đã không còn quyền quyết định đối với các thửa đất nêu trên.

[6] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét phúc thẩm nhận thấy việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B có cơ sở, đúng quy định pháp luật. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Tuyết N và ông Phạm Phú Q.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đặng Thị Tuyết N và ông Phạm Phú Q không được chấp nhận nên bà Đặng Thị Tuyết N và ông Phạm Phú Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với kháng cáo của ông Trần Ngọc T là không hợp lệ nên ông T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Đối với phần án phí sơ thẩm có giá ngạch bà B, ông H phải chịu cấp sơ thẩm tính chưa chính xác theo quy định của pháp luật, cần khắc phục.

[8] Quan điểm và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phú Q không phù hợp nên không được chấp nhận.

[9] Quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 119, khoản 1 và khoản 2 Điều 129, Điều 161, Điều 205, Điều 206, Điều 207, Điều 213, Điều 279, Điều 288, Điều 385, Điều 386, Điều 387, Điều 388, Điều 393, Điều 398, Điều 399, Điều 400, Điều 401, Điều 429, Điều 502 và Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự;

Áp dụng các Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 64, Điều 79, Điều 81, Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

Áp dụng Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Điều 31 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Áp dụng các Điều 24, Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Tuyết N và ông Phạm Phú Q giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tai Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 232, tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX) và thửa đất số 238, tờ bản đồ 23 xã E (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 764XXX) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019, theo văn bản đề ngày 16/9/2019 giữa các đương sự bà Tai Thị B, ông Nguyễn Tiến H và bà Đặng Thị Tuyết N là hợp pháp.

1.2. Bà Tai Thị B và ông Nguyễn Tiến H được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 232 và 238, tờ bản đồ 23 xã E, huyện C có diện tích theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 260/2020 ngày 06/3/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú; Bà B và ông H được quyền sở hữu tài sản gắn liền với các thửa đất gồm có nhà ở, nhà vệ sinh, chuồng chăn nuôi, giếng khoan, bờ kè đá, cây xanh (01 cây mận, 11 cây tràm, 02 cây trứng cá, 03 cây sake, 02 cây xoài, 196 cây chuối).

1.3. Buộc bà Đặng Thị Tuyết N và ông Phạm Phú Q có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản là mái che (cột sắt, xà gồ sắt hộp, vì kèo thép hình, mái tôn) có diện tích 38m^2 tại thửa đất số 238, tờ bản đồ 23 xã E, huyện C. Bà Tai Thị B và ông Nguyễn Tiến H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Đặng Thị Tuyết N, ông Phạm Phú Q giá trị cây trồng trên đất là số tiền 4.719.000đ (Bốn triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng).

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2020 của Tòa án, Chứng thư Thẩm định giá số 1763/TĐG-CT ngày 06/7/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 260/2020 ngày 06/3/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú)

1.4. Bà B, ông H và bà N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai để chỉnh lý biến động đất đai đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được công nhận theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Tân Phú tiếp tục tạm giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 764XXX và số CQ 764XXX được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/01/2019 để các đương sự thực hiện việc đăng ký, kê khai để chỉnh lý biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Tai Thị B đã nộp chi phí tố tụng với số tiền là 32.952.670 đồng (Ba mươi hai triệu chín trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi đồng). Bà Đặng Thị Tuyết N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà B chi phí tố tụng 32.952.670 đồng (Ba mươi hai triệu chín trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Tai Thị B và ông Nguyễn Tiến H phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà B đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 005835 ngày 23/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai được chuyển thành án phí sơ thẩm.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng, ông Phạm Phú Q mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà N, ông Q đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003628, 0003629 ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai chuyển thành án phí dân sự phúc thẩm.

3.3 Ông Trần Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003627 ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

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

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 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VP, TP.

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

Trần Thanh Phong