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

Bản án số: **65**/2019/DS-PT
Ngày: 07/5/2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Vũ Thế Phương

***Các Thẩm phán*:** Ông Phạm Thành Dương

Bà Phạm Thị Xuân Đào

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên trung cấp, tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 150/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2019/QĐ-PT ngày 22/02/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 71/2019/QĐ-PT ngày 20/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 125/2019/QĐ-PT ngày 08/4/2019, giữa các đương sự:

<u>Nguyên đơn</u>: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1959;
Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
Chỗ ở hiện nay: khu g, Khu phố 11, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2017): Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1959; cư trú tại: 47 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Xuân Tr – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

<u>Bị đơn</u>: Ông Phạm Trung C, sinh năm 1964;
Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1966;
Cùng địa chỉ: đường N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Trung C (theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2019): Ông Lê Minh T, sinh năm 1974; địa chỉ: 702, Khu phố 4, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Chị Đỗ Thị Thanh T1, sinh năm 1986;

2. Anh Phạm Bạch L, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: đường N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1, anh L (theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2019): Ông Phạm Trung C, sinh năm 1964.

3. Bà Đoàn Thị A, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1960;

5. Anh Nguyễn Lê T2, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: đường N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6. Phòng Công chứng S, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: đường 30/4, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Ông Phạm Trung C - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Trọng T, trình bày:

Vào ngày 15/08/2012, bà Nguyễn Thị Thanh T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Trung C và bà Nguyễn Thị Kim Th một phần diện tích đất là 71,1m^2 có số thửa tạm là 174a, tờ bản đồ số 8 phường Q, trên thửa đất có 02 căn phòng trọ, phần diện tích đất chuyển nhượng trên thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 8 phường Q, thành phố B, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB168701 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 14/04/2005 mang tên ông Phạm Trung C và bà Nguyễn Thị Kim Th. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Bà T đã giao cho ông C, bà Th số tiền 550.000.000đ(năm trăm năm mươi triệu đồng), có ký nhận tại giấy mua bán nhà ngày 15/8/2012 do ông C, bà Th và anh Phạm Bạch L (con trai ông C bà Th) ký; giấy mua bán nhà trên được làm thành 02 bản mỗi bên giữ một bản.

Khi lập giấy mua bán nhà trên, hai bên để trống phần diện tích, chiều dài, chiều rộng vì không biết chính xác phần diện tích đất và diện tích của hai căn phòng trọ nên hai bên thỏa thuận khi nào thực hiện việc đo vẽ xong sẽ ghi vào; còn lại 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) sẽ giao khi làm xong giấy tờ. Sau đó, ông C, bà Th đã giao 02 căn phòng trọ trên cho bà T quản lý và cho thuê cho đến nay.

Ngày 18/12/2012, ông C, bà Th cùng bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng S tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Sau đó, ông C, bà Th nói đang gặp khó khăn nên bà T đã thanh toán số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) còn lại cho ông C, bà Th và cho thêm 2.000.000đ (hai triệu đồng) cụ thể: 01 lần chuyển vào tài khoản ông C là 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng); 02 lần đưa cho bà Th với số tiền là 31.000.000đ (ba mươi mốt triệu đồng); 01 lần đưa cho chị T1 là con dâu ông C, bà Th với số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng). Các lần giao trên, bà T không nhớ ngày và cũng không lập giấy tờ.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền, ông C, bà Th không chịu hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên dù bà T có nhắc nhở nhiều lần. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông C, bà Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao 02 căn nhà gắn liền diện tích đất 71,1m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký tại Phòng công chứng S tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn ông Phạm Trung C, bà Nguyễn Thị Kim Th, trình bày:

Nguồn gốc phần diện tích đất 166m^2 thuộc thửa số 174, tờ bản đồ số 8 phường Q là của cha mẹ bà Th cho ông C và bà Th. Trên phần diện tích đất này có 03(ba) căn phòng trọ và 01(một) căn nhà.

Năm 2008, vợ chồng ông bà đã cắt 02 căn phòng trọ phía ngoài để cho con trai là Phạm Bạch L, việc tặng cho có biên bản gia tộc nhưng không có xác nhận của phường và vẫn chưa giao nhà cho anh L quản lý.

Năm 2012, do cần tiền nên ông bà đã cầm cố khoảng 60m^2 đất trong phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T để vay số tiền 150.000.000đ. Việc vay và cấm cố chỉ nói miệng, không lập giấy tờ. Do giữa ông và bà T có quan hệ tình cảm với nhau nên bà T có hứa sẽ mua luôn 60m^2 nói trên với giá 10.000.000đ/m^2.

Vào ngày 15/8/2012, bà T, vợ chồng ông bà và anh Phạm Bạch L có ký giấy mua bán nhà, theo đó hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) cho phần diện tích đất 61,2m^2; theo giấy có ghi là vợ chồng ông bà nhận của bà T là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng) nhưng thực chất vợ chồng ông bà chỉ nhận 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) từ bà T; giấy trên do bà Th viết tay và lập thành 02 bản. Trong 02 bản trên có 01 bản ghi rõ phần diện tích đất, có 01 bản không ghi rõ phần diện tích đất chuyển nhượng, do sơ suất nên ông bà đã giao cho bà T 01 bản không ghi rõ phần diện tích đất, ông bà giữ một bản ghi rõ phần diện tích đất chuyển nhượng và bản gốc do ông bà giữ hiện nay đã bị thất lạc, chỉ còn bản phô tô. Ngoài ra, trong giấy mua bán có ghi sai số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký giấy mua bán nhà trên, ông bà đã giao cho bà T quản lý và thu tiền phòng trọ; còn 01 phòng trọ và căn nhà bên trong do ông, bà quản lý.

Ngày 18/12/2012, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phòng công chứng S tỉnh Đồng Nai; về phần diện tích đất chuyển nhượng ông bà không để ý nên không biết diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu; khi ký hợp đồng trên thì phần diện tích đất chuyển

nhượng có số thửa tạm thời là 174a, do ông bà chỉ nhận của bà T 150.000.000đ nên đã ghi trong hợp đồng trên là 150.000.000đ.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông bà phải bàn giao hai căn phòng trọ trên cho bà T, ông bà không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng với lý do bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ng, anh Nguyễn Lê T2, trình bày:

Hai mẹ con bà Ng, anh T2 là người thuê phòng trọ trên phần diện tích đất tranh chấp. Bà Ng và anh T2 thuê nhà của ông C, bà Th khoảng 04 đến 05 tháng đầu, sau đó, ông C nói tiền thuê nhà trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T nên chúng tôi trả tiền trực tiếp cho bà T. Bà Ng, anh T2 xác định không liên quan đến vụ việc tranh chấp giữa bà T và ông C, nếu Tòa giao 02 căn phòng trọ trên cho ai thì bà Ng, anh T2 sẽ ký hợp đồng thuê trọ với người đó.

Người có quyền lợi liên quan bà Đoàn Thị A, trình bày:

Bà A là người đứng ra quản lý hai căn phòng trọ trên giùm bà T, việc tranh chấp giữa bà T với ông C như thế nào bà không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - đại diện phòng công chứng S tỉnh Đồng Nai, trình bày:

Ngày 18/12/2012, Phòng công chứng S tỉnh Đồng Nai tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng giữa ông Phạm Trung C, bà Nguyễn Thị Thanh T theo số công chứng số 5479, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Đỗ Thị Thanh T1, trình bày:

Chị là con dâu của ông Phạm Trung C, chị thừa nhận có nhận của bà T số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) nhưng đây là số tiền bà T trả nợ cho chị chứ không phải trả tiền mua bán đất, chị không liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng giữa bà T và ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Phạm Bạch L, trình bày:

Anh L thừa nhận có ký vào giấy mua bán nhà ngày 15/08/2012 nhưng anh không thấy tiền và cũng không nhận tiền vào ngày ký hợp đồng. Nay bà T khởi kiện ông C, bà Th thì anh không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 05/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã áp dụng điều 689,692, 697, 699,700,701,702,Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQU12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc ông Phạm Trung C và bà Nguyễn Thị Kim Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao phần diện tích đất 71,1m^2 thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 8, phường Q, thành phố B; trên đất có 02 căn phòng trọ được giới hạn bởi các mốc (1,2,9,10,1) theo trích đo hiện trạng khu đất số 2451/2015 ngày 23/06/2015 bản vẽ hiện trạng nhà ngày 23/06/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa.

Bác yêu cầu của ông Phạm Trung C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 71,1m^2 thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 8, phường Q.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh T thanh toán tiếp cho ông C, bà Th số tiền còn lại là 34.000.000đ.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/9/2018, ông Nguyễn Trung C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông C đã rất rõ ràng, bà T đã cung cấp đầy đủ chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng là có thật. Đối với việc giao nhận tiền, bà T cũng đã cung cấp cho Tòa án chứng cứ chứng minh bà đã giao và ông C, bà Th đã nhận tổng cộng số tiền 566.000.000đ. Đối với số tiền 34.000.000đ còn lại, thực tế bà T đã thanh toán đủ cho ông C, bà Th nhưng do không có chứng cứ chứng minh, ông C cũng không thừa nhận nên bà T chấp nhận tiếp tục thanh toán cho ông C, bà Th. Ông C kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền, không thừa nhận đã nhận tiền của bà T nhưng lại không cung cấp được bất cứ chứng cứ gì chứng minh.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ quá trình thụ lý đến khi xét xử, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Ông C kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ông ký là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay 150.000.000đ mà bà T cho ông vay; không thừa nhận đã nhận số tiền 566.000.000đ từ bà T nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Phạm Trung C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Ngày 17/9/2018, ông Phạm Trung C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Căn cứ theo Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo của ông C còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Bà Nguyễn Thị Kim Th, Phòng công Chứng S tỉnh Đồng Nai, anh T2, bà Ng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Phạm Trung C:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà Th và bà T:

Bà T khởi kiện yêu cầu ông C, bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao cho bà phần diện tích đất 71,1m^2 đất và 02 căn phòng trọ gắn liền trên đất thuộc thửa 174a, tờ bản đồ số 8, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB168701 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 14/04/2005 mang tên ông Phạm Trung C và bà Nguyễn Thị Kim Th.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà T cung cấp cho Tòa án 01 Giấy mua bán nhà lập ngày 15/8/2012 và 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 18/12/2012 giữa ông C, bà Th và bà T. Hợp đồng chuyển nhượng được lập và ký tại Phòng Công chứng S, tỉnh Đồng Nai.

Đối với giấy mua bán nhà lập ngày 15/8/2012, nội dung giấy mua bán thể hiện: Giá chuyển nhượng là 600.000.000đ, số tiền bà T đã giao cho ông C, bà Th là 550.000.000đ. Số tiền còn lại sẽ được bà T thanh toán khi hoàn tất các thủ tục giấy tờ. Trong giấy mua bán hai bên để trống phần diện tích, chiều rộng, chiều dài, bà T giải thích rằng để trống đợi ông C thuê đo vẽ sẽ điền vào sau. Giấy mua bán này do bà Th viết tay hai bản, mỗi bên giữ một bản. Chính ông C, bà Th, anh Phạm Bạch L đã ký vào giấy mua bán này.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/12/2012 giữa ông C, bà Th và bà T được công chứng tại Phòng công chứng s tỉnh Đồng Nai, thể hiện: Diện tích đất chuyển nhượng là 71,1m^2, giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Hai bên thống nhất để giá 150.000.000đ là để giảm thuế khi làm thủ tục chuyển nhượng, giá thực tế vẫn là 600.000.000đ như thỏa thuận trong hợp đồng trước đó.

Tại phiên tòa, phía ông C, bà Th cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu cho khoản vay 150.000.000đ nhưng ông bà lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vay mượn đó. Hơn nữa, tại các bản tự khai trước đây, ông C, bà Th cũng thừa nhận có ký giấy mua bán và sau đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nhưng do bà Tảo vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông bà yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên.

Xét thấy, mặc dù ông C, bà Th không thừa nhận việc chuyển nhượng 71,1m^2 đất cho bà T với giá 600.000.000đ, không thừa nhận việc đã nhận từ bà T số tiền 550.000.000đ nhưng lại thừa nhận chữ viết, chữ ký trong giấy mua bán nhà ngày 15/8/2012 là của mình. Ngày 18/12/2012, ông C, bà Th còn tự nguyện đến Phòng công chứng s tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T. Để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà còn cung cấp cho Phòng công chứng bản vẽ kỹ thuật thửa đất, Giấy xác nhận đất không tranh chấp để làm thủ tục chuyển nhượng. Ông C, bà Th không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị ép buộc, lừa dối khi ký các hợp đồng nêu trên.

Như vậy, có cơ sở để khẳng định rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C, bà Th và bà T với giá chuyển nhượng là 600.000.000đ là có thật. Kháng cáo của ông C về nội dung này không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với nghĩa vụ thanh toán:

Như đã phân tích ở trên, trong Giấy mua bán nhà ngày 15/8/2012, các bên ghi nhận giá chuyển nhượng là 600.000.000đ, bà Tảo đã thanh toán số tiền 550.000.000đ. Ông C, bà Th không thừa nhận đã nhận số tiền 550.000.000đ nhưng lại thừa nhận đã ký vào giấy mua bán nhà đó và không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ký là do bị ép buộc. Do đó, có cơ sở khẳng định ông C, bà Th đã nhận số tiền 550.000.000đ từ bà T.

Số tiền 50.000.000đ còn lại các bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 19/10/2012, bà T đã thanh toán số tiền 16.000.000đ cho ông C bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông C tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai. Ông C cho rằng, đó là tiền bà T chuyển khoản để trả nợ cho ông vì trước đó ông C cho bà T mượn để quên góp xây dựng đền thờ. Ông C cung cấp chứng cứ là 02 đĩa DVD ghi hình việc ông C và bà T tham gia hầu đồng ở quê ông C và cung cấp Danh sách các nhà hảo tâm quên góp xây dựng đền. Tuy nhiên, các chứng cứ của ông C đưa ra không chứng minh được số tiền 16.000.000đ bà T chuyển khoản là để trả nợ cho ông, phía bà T cũng không thừa nhận. Do đó, kháng cáo của ông C về nội dung này không có cơ sở chấp nhận.

Đối với số tiền 34.000.000đ còn lại, quá trình khởi kiện bà T khai đã thanh toán cho bà Th và chị T1 (con dâu ông C, bà Th) nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, phía ông C, bà Th cũng không thừa nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đồng ý tiếp tục thanh toán số tiền 34.000.000đ còn lại cho ông C, bà Th nên được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của ông C:

Tại đơn phản tố và tại phiên tòa phúc thẩm, ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 18/12/2012 tại Phòng công chứng s, tỉnh Đồng Nai với lý do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán và hợp đồng này chỉ là giả tạo, che đậy cho hợp đồng vay 150.000.000đ. Tuy nhiên, ông C không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc ký hợp đồng là giả tạo nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông C.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C là có căn cứ pháp luật. Kháng cáo của ông C không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng được chia thành hai giai đoạn:

- Giai đoạn từ ngày 13/11/2014 chi phí tố tụng là 10.078.265đ.

- Giai đoạn từ ngày 24/4/2016 với chi phí tố tụng là 6.366.000đ.

Tổng cộng là 16.444.265đ. Số tiền chi phí tố tụng này đã được bà Nguyễn Thị Thanh T đóng tạm ứng đầy đủ.

Tại cấp phúc thẩm, ông C trình bày không đồng ý trả tiền chi phí tố tụng giai đoạn sơ thẩm lần một số tiền là 10.078.265đ. Tuy nhiên, căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông C, bà Th không được chấp nhận nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C, bà Th phải chịu tiền chi phí tố tụng là 16.444.265đ là có căn cứ. Kháng cáo của ông C về vấn đề này không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Bà T, ông C, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận, ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của luật sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa có căn cứ pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Trung C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Áp dụng các điều 689,692, 697, 699,700,701,702, Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQU12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc ông Phạm Trung C và bà Nguyễn Thị Kim Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao phần diện tích đất 71,1m^2 thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 8 phường Q, thành phố B, trên đất có 02 căn phòng trọ được giới hạn bởi các mốc (1,2,9,10,1) theo trích đo hiện trạng khu đất số 2451/2015 ngày 23/6/2015 bản vẽ hiện trạng nhà ngày 23/6/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa.

2. Bác yêu cầu của ông Phạm Trung C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 71,1m^2 thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 8, phường Q.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh T thanh toán tiếp cho ông Phạm Trung C và bà Nguyễn Thị Kim Th số tiền còn lại là 34.000.000đ.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Trung C và bà Nguyễn Thị Kim Th phải nộp số tiền chi phí tố tụng là 16.444.265đ. Số tiền này bà Nguyễn Thị Thanh T đã đóng, do đó, buộc ông C, bà Th có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T số tiền trên.

5. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T phải nộp 1.700.000đ án phí dân sự sơ thẩm, tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 14.000.000đ tại Biên lai số 005671 ngày 30/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, hoàn trả lại cho bà T 12.300.000đ (mười hai triệu ba trăm ngàn đồng).

- Ông Phạm Trung C, bà Nguyễn Thị Kim Th phải nộp 34.240.000đ án phí dân sự sơ thẩm (ba mươi tư triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Án phí không có giá ngạch: Ông C, bà Th phải nộp 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được tính trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ theo Biên lai thu số 008162 ngày 23/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Trung C phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Tính trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông C đã nộp theo Biên lai thu số 009304 ngày 18/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến ngày 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Vũ Thế Phương