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

Bản án số: **41**/2019/DS - ST
Ngày: 23 - 8 - 2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Dung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Minh Đức.

Bà Thiều Thị Phi Loan.

- *Thư ký Tòa án:* Bà Đinh Trần Ngọc Phương Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa*: Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 23 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 248/2018/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2019/QĐXXST - DS ngày 28/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 723/2019/QĐST - DS ngày 26/7/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Dương Thúy H**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 11/5A, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Thái Thị Quỳnh N**, sinh năm 1984. (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2016).

Địa chỉ liên lạc: 240 đường X, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1/ Ông **Lê Hồng N**, sinh năm 1954.

Nơi cư trú cuối cùng: 441/39/13 đường Y, phường 1, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Nghiêm Thị Yến N**, sinh năm 1956.

Nơi cư trú cuối cùng: Tổ 13, ấp H, xã P, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Dương Văn Thanh T**, sinh năm 1945.

Địa chỉ: 259, khu phố 2, phường Q, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Thái Thị Quỳnh N**, sinh năm 1984. (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2016).

Địa chỉ liên lạc: 240 đường X, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

2/ **Phòng Công chứng Z, tỉnh Đồng Nai**.

Địa chỉ: 1B, đường X, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Hoàng Tiên K**. (Văn bản ủy quyền số: 24/UQ-PCC1 ngày 06/3/2017).

3/ **Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**.

Địa chỉ: 90, đường Hưng Đạo Vương, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Thanh C** – Phó trưởng Phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2018).

(Bà Quỳnh N có mặt; ông N, bà Yến N vắng mặt; bà K, ông C có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thúy H do bà Thái Thị Quỳnh N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/8/2012, bà Dương Thúy H cho vợ chồng ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N vay số tiền 700.000.000đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 6%/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Sau khi vay tiền ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N đã thanh toán được 06 tháng tiền lãi là 252.000.000đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000đồng, theo yêu cầu của bà Dương Thúy H ngày 06/8/2012 ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 5.831 m^2 đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, thành phố B (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 796830 do Ủy ban nhân dân thành phố B ký ngày 12/10/2010 đứng tên bà Nghiêm Thị Yến N) cho ông Dương Văn Thanh T (cha bà Dương Thúy H). (Ngày 19/9/2013 chuyển nhượng cho ông Dương Văn Thanh T, sinh năm 1945. Địa chỉ: 259, khu phố 2, phường Q, TP. B, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số: 26377.011954.CN.VP).

Bà Dương Thúy H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết buộc ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N phải trả cho bà số tiền gốc 700.000.000đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày vay 06/8/2012 cho đến ngày xét xử ngày 23/8/2019 là: 700.000.000đồng x 1,125% x 84 tháng = 661.500.000đồng. Trong quá trình vay bà Nghiêm Thị Yến N đã thanh toán cho bà Dương Thúy H số tiền lãi 252.000.000đồng. Sau khi khấu trừ lãi suất đã nhận thì bà N phải thanh toán cho bà H số tiền lãi là 409.500.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.109.500.000đồng.

- Bị đơn ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N: vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án không nộp bản tự khai, không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thúy H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Dương Văn Thanh T do bà Thái Thị Quỳnh N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/8/2012, ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N và ông Dương Văn Thanh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.831m^2, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, thành phố B. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng Z tỉnh Đồng Nai, theo số công chứng 3130, quyển số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2012. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng 700.000.000đồng. Thực tế ông T đứng tên ký hợp đồng là do con gái là bà Dương Thúy H nhờ đứng tên dùm. Sau khi vay tiền ông N, bà N không thanh toán đúng hạn nên bà H đã sử dụng hợp đồng chuyển nhượng để sang tên thửa đất cho ông N và ông N đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Biên Hòa chứng nhận sang tên ngày 19/9/2013. Trên thực tế ông N không biết thửa đất này ở đâu và đất ông N, bà N chưa bàn giao cho ông T.

Hiện nay bà H đang khởi kiện ông N, bà N về việc vay tài sản. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N, bà N chỉ là hình thức giả tạo để đảm bảo cho việc vay mượn số tiền 700.000.000đồng.

Ngày 23/5/2016, ông Dương Văn Thanh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2012 giữa ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N và ông Dương Văn Thanh T. (Ngày 19/9/2013 chuyển nhượng cho ông Dương Văn Thanh T, sinh năm 1945. Địa chỉ: 259, khu phố 2, phường Q, TP. B, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số: 26377.011954.CN.VP). Ông T không yêu cầu về việc giải quyết hậu quả hủy hợp đồng vì thực tế ông T chưa nhận đất còn tiền là của con gái ông là bà Dương Thúy H cho ông N, bà N vay chứ không phải thanh toán cho việc mua bán đất.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng Z, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Hoàng Tiên K đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 06/8/2012, Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của bà Nghiêm Thị Yến N, yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng viên Bùi Ngọc H thụ lý giải quyết hồ sơ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2012 đã được công chứng viên Bùi Ngọc H chứng nhận ngày 06/8/2012, số công chứng 3130, quyển số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2012. Bên chuyển nhượng là ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N, bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn Thanh T.

Tài sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.831m^2, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, thành phố Biên Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 796830 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 12/10/2010.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng. Các bên đã thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật. Ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N với ông Dương Văn Thanh T đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và cam kết đối tượng của hợp đồng, giao dịch là có thật và đã ký tên lăn tay vào hợp đồng trước sự có mặt công chứng viên.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do ông Trần Thanh C đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Căn cứ Điều 5 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: "Thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ

địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu…

Căn cứ theo điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;"

Căn cứ Điều 37 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định: "Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận".

Căn cứ Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: "…Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất...".

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Tại Công văn số: 3202/CNBH-ĐKTK.ĐƠN ngày 21/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cung cấp:

Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 xã P được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 060862 ngày 10/4/2009 cho ông Huỳnh Kim L và bà Phạm Thị Hồng P.

Năm 2010 ông Huỳnh Kim L và bà Phạm Thị Hồng P chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nghiêm Thị Yến N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 18/6/2010.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số: 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ; trường hợp ông L, bà P đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, ngày

04/10/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Biên Hòa đã lập tờ trình số: 6644/TTr-VPĐK kính trình Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N.

Ngày 12/10/2010 Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã ký cấp giấy chứng nhận số BC 796830 cho bà Nghiêm Thị Yến N đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 74, xã P, diện tích 5.831m^2 đất trồng cây hàng năm khác là đúng theo quy định pháp luật.

Năm 2012 bà N cùng chồng là ông Lê Hồng N chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Dương Văn Thanh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 06/8/2012.

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất…

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất… của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất…"

Theo hồ sơ thể hiện, bà N đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, ngày 19/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa đã cập nhật chủ sử dụng mới là ông Dương Văn Thanh T lên trang 03 của giấy chứng nhận.

Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cập nhật chủ sử dụng mới là ông Dương Văn Thanh T lên trang 03 của giấy chứng nhận số BC 796830 là đúng theo quy định pháp luật.

Ý kiến Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết: Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án yêu cầu ông N, bà N trả số tiền đã vay 700.000.000đồng và lãi suất cho bà, ông T người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông N, bà N do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp. Đối với quan hệ pháp luật "Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do Tòa án Biên Hòa đưa vào nhằm giải quyết toàn diện vụ án theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên theo Công văn số: 64/TANDTC-PC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao tại mục 2 của phần II "...khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được

xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án". Trong vụ án này do bà N đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa đã cập nhật chủ sử dụng mới là ông Dương Văn Thanh T lên trang 03 của giấy chứng nhận nên theo Công văn số 64 của Tòa án nhân dân Tối cao thì Tòa án Biên Hòa không cần thiết phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai vào tham gia tố tụng. Sau này khi có bản án các cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ vào đó để điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn cư trú tại thành phố Biên Hòa nên Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thụ lý vụ án và thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 23/01/2015 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý vụ án, ra Thông báo thụ lý vụ án đúng theo quy định tại Điều 174 Bộ luật tố tụng dân sự 2004 được sửa đổi bổ sung năm 2011. Ngày 05/01/2018 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa có quyết định chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, nhưng Tòa án tỉnh chuyển lại hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Ngày 09/05/2018 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý vụ án, ra Thông báo thụ lý vụ án đúng theo quy định tại Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Đến ngày 08/6/2019 Tòa ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, ấn định ngày xét xử là ngày 26/7/2019 là đảm bảo thời hạn theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc thu thập chứng cứ, thủ tục cấp, tống đạt văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng; thủ tục hòa giải; thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu và quyết định đưa vụ án ra xét xử: thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 97, 175, 205, 208, 209, 210 và 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đảm bảo đúng thành phần, đảm bảo sự vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án và tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý việc dân sự cho đến trước thời điểm Thẩm phán, Hội đồng ra quyết định giải quyết việc dân sự: Các đương sự chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về việc giải quyết việc dân sự:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn là vợ chồng ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N trả số tiền vay 700.000.000đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 6%/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Để đảm bảo cho khoản vay này, bà H yêu cầu bà N, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 89, tờ bản đồ 74 tọa lạc tại xã P (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 796830 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký ngày 12/10/2010 đứng tên bà Nghiêm Thị Yến N) qua cho bà bà H là ông Dương Văn Thanh T; thửa đất này ông T đã thực hiện xong thủ tục sang tên trước bạ ngày 19/9/2013. Theo lời khai của bà H thì lãi suất bà H đã nhận được 06 tháng với tổng số tiền là 252.000.000đồng do bà N trả bằng tiền mặt và chuyển khoản Nay bà H tự nguyện điều chỉnh lãi suất còn: 1,125%/tháng tính từ ngày vay đến ngày Tòa án xét xử; tạm tính đến nay là 700.000.000đồng × 1,125% x 56 tháng = 441.500.000đồng. Như vậy sau khi khấu trừ phần lãi đã nhận thì phần lãi yêu cầu thêm là 189.000.000đồng. Sau khi bà N, ông N trả xong gốc và lãi bà H sẽ trả lại giấy chứng nhận cho bà N, ông N.

Theo lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Thanh T thì ông có cho con gái ông là bà H vay 700.000.000 đồng để bà H cho vợ chồng ông N, bà N vay, vào tháng 12 năm 2014 con gái ông đã trả cho ông đủ số tiền 700.000.000 đồng để ông sử dụng công việc cá nhân của ông. Bà H và ông T là có quan hệ cha con vì vậy ông T đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà N và ông để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng mà ông N, bà N đã vay của con gái ông; thời gian chuyển nhượng ngày 06/8/2012; giá chuyển nhượng: 700.000.000 đồng, diện tích 5.831m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án không có lời khai của bị đơn là ông N và bà N do ông bà không có mặt tại nơi cư trú, tuy nhiên qua thu thập tài liệu tại Cơ quan điều tra thì bà N cũng đã viết giấy cam kết là bà có vay của ông N, bà N số tiền 700.000.000 đồng (BL 236), tại các lời khai bà cũng thừa nhận có vay của bà H số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 6%/1 tháng, còn việc chuyển nhượng đất cho ông T chỉ là để thế chấp miếng đất đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng theo yêu cầu của bà H.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc nguyên đơn là bà H có cho ông N, bà N vay số tiền 700.000.000 đồng, với lãi suất 6%/tháng. Do đó bà H yêu cầu ông N và bà N trả lại 700.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Đối với lãi suất phía bị đơn bà N tại Cơ quan điều tra cũng có khai là con gái bà là Lê Hồng Yến đã trả lãi suất, nhưng các lời khai không thống nhất về số tháng và số tiền lãi đã trả, quá trình thu thập Tòa án cũng không lấy được lời khai của bà Yến (con bà N) do đương sự không biết địa chỉ của bà Yến. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu về lãi suất của bà H. Theo lời khai của bà H bà đã nhận được 06 tháng tiền lãi với tổng số tiền là 252.000.000đồng do bà N trả bằng tiền mặt và chuyển khoản. Nay bà tự nguyện điều chỉnh lãi suất còn: 1,125%/tháng tính từ ngày vay đến ngày Tòa

án xét xử; đến hôm nay ngày xét xử là 23/8/2019 thì lãi suất sẽ là 700.000.000 đồng × 1,125% × 84 tháng = 661.500.000 đồng. Như vậy sau khi khấu trừ phần lãi đã nhận thì phần lãi ông N, bà N còn nợ bà H là 409.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T về yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 89, tờ bản đồ 74 xã P ký kết giữa ông và ông N, bà N số công chứng 3130, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD:

Theo lời khai của bà Nguyễn Hoàng Tiên K đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông N, bà N và ông T được Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng. Do vậy, việc chứng nhận của Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai là đúng theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận việc ông N, bà N chuyển nhượng cho ông T diện tích thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, TP Biên Hòa, diện tích 5.831m^2 đất nông nghiệp thực chất là để đảm bảo cho khoản 700.000.000 đồng mà ông N, bà N đã vay của bà H, trên thực tế ông T không biết thửa đất nằm ở đâu và đất ông N, bà N vẫn chưa bàn giao cho ông T. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng vay tài sản giữa ông N bà N và bà H, theo quy định tại Điều 129, 410 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Do đó yêu cầu độc lập của ông T về yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, do ông có yêu cầu Tòa án không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên theo Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Viện kiểm sát nhân dân tối cao ngày 04/7/2017, thì: "Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba".

Căn cứ các Điều 129, 410, 471, 474, 476, 478, 688, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông N, bà N trả tiền vay gốc và tiền lãi tính đến ngày hôm nay tổng cộng là 1.109.500.000đồng, trong đó tiền gốc là 700.000.000đồng, tiền lãi là 409.500.000đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Thanh T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, TP. Biên Hòa, diện tích

5.831m^2 ký kết giữa ông T và ông N, bà N, số công chứng: 3130, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục ủy quyền: Ngày 14/5/2016 bà Dương Tẩy H có văn bản ủy quyền cho bà Thái Thị Quỳnh N tham gia giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

Ngày 21/5/2016 ông Dương Văn Thanh T có văn bản ủy quyền cho bà Thái Thị Quỳnh N tham gia giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

Ngày 06/3/2017 Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Hoàng Tiên K tham gia giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

Ngày 22/5/2018 Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có văn bản ủy quyền cho ông Trần Thanh C tham gia giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ngày 27/6/2014 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã mở phiên họp giải quyết việc dân sự theo quyết định số: 20/2014/VDS-ST về việc "Yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú" đối với bà Nghiêm Thị Yến N, sinh năm 1956; Nơi cư trú cuối cùng: Tổ 13, ấp Hương Phước (ấp Đồng cũ), xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 31/8/2015 Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên họp giải quyết việc dân sự theo quyết định số: 539/2015/QĐDS-ST về việc "Yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú" đối với ông Lê Hồng N, sinh năm 1954. Địa chỉ: 441/39/13 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường 1, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa theo quy định pháp luật nhưng ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N vẫn vắng mặt nên căn cứ theo khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N.

[3] Về tư cách đương sự và quan hệ pháp luật: Bà Dương Tẩy H khởi kiện yêu cầu yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N, nên xác định bà Dương Tẩy H là nguyên đơn, ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N là bị đơn, Dương Văn Thanh T, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai là người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan. Quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[4] Về nội dung vụ án:

Ngày 06/8/2012, bà Dương Thúy H cho vợ chồng ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N vay số tiền 700.000.000đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 6%/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Sau khi vay tiền ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N đã thanh toán được 06 tháng tiền lãi là 252.000.000đồng. Tại phiên tòa bà Thái Thị Quỳnh N đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thúy H yêu cầu ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N phải thanh toán cho bà Dương Thúy H số tiền gốc 700.000.000đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 06/8/2012 cho đến ngày xét xử 23/8/2019 là 700.000.000đồng x 1,125% x 84 tháng = 661.500.000đồng. Trong quá trình vay bà Nghiêm Thị Yến N đã thanh toán cho bà Dương Thúy H số tiền lãi 252.000.000đồng. Sau khi khấu trừ lãi suất đã nhận thì bà N phải thanh toán cho bà H số tiền lãi là 409.500.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N phải thanh toán cho bà Dương Thúy H là 1.109.500.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N không đến Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để làm việc. Ngày 26/8/2016 Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa có công văn số: 1373/CV-TA gửi Công an thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai về việc sao lục hồ sơ. Hồ sơ sao lục tại Công an thành phố Biên Hòa thể hiện tại biên bản ghi lời khai ngày 20/02/2014, ngày 20/3/2014 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Biên Hòa bà Nghiêm Thị Yến N thừa nhận tháng 8 năm 2012 có vay của bà H số tiền 700.000.000đồng, khi vay thế chấp bằng hình thức bán lô đất diện tích 5.831 m^2 đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, thành phố Biên Hòa do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho bà N. Thực chất bà N không bán đất cho ông T mà chỉ thế chấp để vay số tiền 700.000.000đồng. Tại giấy cam kết ngày 03/3/2014 (BL 236) bà Nghiêm Thị Yến N thừa nhận có mượn của bà H 700.000.000đồng hẹn đến 15/3 trả cho bà H 200.000.000đồng, số tiền còn lại đến ngày 30/6/2014 bà N sẽ trả cả gốc và lãi. Quá trình điều tra tại Cơ quan điều tra bà N, ông T và bà H đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 5.831 m^2 đất cho ông T chỉ là để đảm bảo cho việc thanh toán số nợ 700.000.000đồng mà bà H cho bà N mượn không nhằm mục đích chuyển nhượng diện tích 5.831 m^2đất thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, thành phố Biên Hòa do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho bà N. Từ những nhận định trên yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thúy H là có cơ sở chấp nhận nên buộc ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N phải thanh toán cho bà Dương Thúy H số tiền gốc 700.000.000đồng

và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 06/8/2012 cho đến ngày xét xử 23/8/2019 là 700.000.000đồng x 1,125% x 84 tháng = 661.500.000đồng. Trong quá trình vay bà Nghiêm Thị Yến N đã thanh toán cho bà Dương Thúy H số tiền lãi 252.000.000đồng. Sau khi khấu trừ lãi suất đã nhận thì bà N phải thanh toán cho bà H số tiền lãi là 409.500.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N phải thanh toán cho bà Dương Thúy H là 1.109.500.000đồng.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Dương Văn Thanh T xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2012 giữa ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N và ông Dương Văn Thanh T. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng Z tỉnh Đồng Nai, theo số công chứng 3130, quyển số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2012. (Ngày 19/9/2013 chuyển nhượng cho ông Dương Văn Thanh T, sinh năm 1945. Địa chỉ: 259, khu phố 2, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số: 26377.011954.CN.VP) và tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ thực tế ông N không biết diện tích 5.831 m^2 đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, thành phố Biên Hòa ở đâu và đất ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N chưa bàn giao cho ông Dương Văn Thanh Tâm. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2012 giữa ông T và ông N, bà N chỉ là hình thức giả tạo để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng vay tài sản giữa ông N, bà N và bà H, theo quy định tại Điều 129, 410 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Do đó yêu cầu độc lập của ông T về yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2012 giữa ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N và ông Dương Văn Thanh T. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng Z tỉnh Đồng Nai, theo số công chứng 3130, quyển số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2012 là có căn cứ chấp nhận. Do ông Dương Văn Thanh T không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Do các đương sự không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 796830 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 12/10/2010 cho bà Nghiêm Thị Yến N, sinh năm 1956. Theo Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 tại phần II mục 2 "…Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng

ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".

Ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N và ông Dương Văn Thanh Tâm có trách nhiệm yêu cầu cơ quan quản lý đất đai thu hồi, điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 796830 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 12/10/2010 cho bà Nghiêm Thị Yến N, sinh năm 1956.

[5] Về án phí:

Ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N phải chịu 45.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Dương Thúy H số tiền 16.420.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 008040 ngày 20/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả cho ông Dương Văn Thanh T số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 008251 ngày 27/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 129, 136, 410, Điều 471 và Điều 474, 688, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTV QH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

TUYÊN XỬ:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thủy H về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" với ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N.

Buộc ông Lê Hồng N và bà Nghiêm Thị Yến N phải thanh toán cho bà Dương Thúy H số tiền gốc và lãi là 1.109.500.000đồng (Một tỷ một trăm lẻ chín triệu năm trăm nghìn đồng). (Trong đó tiền gốc là 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu), tiền lãi suất là 409.500.000đồng (Bốn trăm lẻ chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Thanh T. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2012 giữa ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N và ông Dương Văn Thanh T. (Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng Z tỉnh Đồng Nai, theo số công chứng 3130, quyển số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2012) đối với diện tích 5.831 m^2 đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N và ông Dương Văn Thanh Tâm có trách nhiệm yêu cầu cơ quan quản lý đất đai thu hồi, điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 796830 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2010 cho bà Nghiêm Thị Yến N, sinh năm 1956.

Về án phí:

Ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N phải chịu 45.300.000đồng (Bốn mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Dương Thúy H số tiền 16.420.000đồng (Mười sáu triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 008040 ngày 20/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả cho ông Dương Văn Thanh T số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 008251 ngày 27/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bà Dương Thúy H, ông Dương Văn Thanh T có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Hồng N, bà Nghiêm Thị Yến N, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THA TP. Biên Hòa;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Trần Thị Kim Dung