

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2019/DS-PT

Ngày 26 - 7 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Dương Thị N, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp 1A, xã A, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Chị Trương Kim K, sinh năm 1982 (vắng mặt)

2. Đỗ Tiến H, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn chị Trương Kim K: Chị Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp M, xã Đ, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân huyện P; trụ sở: Ấp Hành Chính, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Phạm Thanh H1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P (có đơn xin vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

3. Cháu Đỗ Thị Hải Y, sinh ngày 09/3/2004

4. Cháu Đỗ Hải Á, sinh ngày 09/01/2006

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu Đỗ Thị Hải Y và cháu Đỗ Hải Á: Chị Trương Kim K, sinh năm 1982 và anh Đỗ Tiến H, sinh năm 1975; cùng cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

5. Bà Trần Thị C (tên gọi khác T2), sinh năm 1951; cư trú tại: Số 01, ấp Phước Thọ, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin vắng mặt).

6. Chị Bùi Thị Kim L1 (tên gọi khác T3), sinh năm 1971; cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn anh Đỗ Tiến H và chị Trương Kim K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2017 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Dương Thị N trình bày:

Chị N với chị K thân nhau như chị em ruột nên chị N cho anh H và chị K mượn tiền tất cả 11 lần với tổng số tiền 7.483.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 14/4/2015 (âm lịch) số tiền hai lần là 1.000.000.000 đồng và 60.000.000 đồng; Ngày 10/6/2015 (âm lịch) số tiền 65.000.000 đồng; Ngày 15/8/2015 (âm lịch) số tiền 2.000.000.000 đồng; Ngày 06/11/2015 (âm lịch) số tiền hai lần là 1.058.000.000 đồng và 100.000.000 đồng; Ngày 08/11/2015 (âm lịch) số tiền 1.300.000.000 đồng; Ngày 16/4/2016 (âm lịch) số tiền 100.000.000 đồng; Ngày 24/4/2016 (âm lịch) số tiền 100.000.000 đồng; Ngày 02/8/2016 (âm lịch) số tiền

100.000.000 đồng; Ngày 02/12/2016 (âm lịch) số tiền 1.600.000.000 đồng. Tất cả các lần cho mượn tiền đều có làm biên nhận và chị N giữ bản gốc.

Sau đó, anh H và chị K không còn khả năng trả nợ nên ngày 05/5/2017 (âm lịch), hai bên thống nhất vợ chồng anh H chuyển nhượng cho chị N phần đất có diện tích 1.585,1 m² tại thửa đất 163, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu và toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn nhà, 01 hồ bơi, 01 sân patin, các dụng cụ vui chơi giải trí trẻ em gồm: xe điện, đu quay, nhà hơi với số tiền là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) để trừ nợ tại các biên nhận ngày 14/4/2015 âm lịch; Ngày 10/6/2015 âm lịch; Ngày 06/11/2015 âm lịch; Ngày 16/4/2016 âm lịch; Ngày 24/4/2016 âm lịch; Ngày 02/8/2016 âm lịch; Ngày 02/12/2016 âm lịch. Tổng các biên nhận này có số tiền 4.183.000.000 đồng được chuyển qua thanh toán chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng, còn lại 183.000.000 đồng chuyển qua đối trừ các khoản nợ khác của hai bên. Nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu thì hai bên thống nhất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Anh H, chị K đã làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển tên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho chị N xong. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất, chị N đồng ý cho anh H, chị K thuê lại với giá 20.000.000 đồng/tháng, việc cho thuê chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không được xác lập bằng văn bản.

Do anh H, chị K không trả tiền thuê nên các bên phát sinh tranh chấp. Tại đơn khởi kiện ngày 03/10/2017, chị N yêu cầu anh H và chị K trả số tiền cho mượn 3.300.000.000 đồng tại biên nhận ngày 15/8/2015 âm lịch và ngày 08/11/2015 âm lịch, không yêu cầu tính lãi; yêu cầu anh H, chị K trả lại toàn bộ tài sản là nhà, đất và các tài sản trên đất; không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng cho thuê nhà và đất.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, chị N xác định theo tập quán địa phương khi chuyển nhượng đất thì bên chuyển nhượng sẽ chuyển nhượng tất cả các tài sản có trên đất, do đó trong hợp đồng chuyển nhượng được xác lập giữa chị N và anh H, chị K không có ghi tài sản trên đất; chị N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản. Nay các bên phát sinh tranh chấp, chị N đồng ý chịu thiệt hại trả lại giá trị các tài sản là các công trình xây dựng trên đất cho anh H, chị K theo giá do tổ chức thẩm định giá đưa ra, đối với các tài sản như đồ chơi giải trí trẻ em thì đề nghị anh H, chị K di dời. Tại phiên tòa, chị N yêu cầu anh H, chị K trả số tiền 3.300.000.000 đồng không yêu cầu tính lãi; yêu cầu anh H, chị K trả lại diện tích đất 1.585,1 m² tại thửa đất 163, tờ bản đồ 06 và đồng ý trả giá trị các công trình xây dựng trên đất cho anh H, chị K; đồng ý trả giá trị phần hàng rào anh H, chị K mới sửa lại với giá là 2.000.000 đồng; ngoài ra, chị N không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm vấn đề nào khác.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, chị N cung cấp 11 biên nhận nhận tiền, giấy tay chuyển nhượng đất ngày 05/5/2017; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Các bị đơn anh Đỗ Tiến H và chị Trương Kim K trình bày:

Chị K thừa nhận cá nhân chị có nợ tiền của chị N từ khoảng năm 2007, thừa nhận cá nhân chị có ký tên vào các biên nhận như chị N trình bày tại các biên nhận ngày 14/4/2015 âm lịch số tiền hai lần là 1.000.000.000 đồng và 60.000.000 đồng; Ngày 10/6/2015 âm lịch số tiền 65.000.000 đồng; Ngày 15/8/2015 âm lịch số tiền 2.000.000.000 đồng; Ngày 08/11/2015 âm lịch số tiền 1.300.000.000 đồng; Nhưng chị K cho rằng hai lần viết biên nhận với số tiền 2.000.000.000 đồng và 1.300.000.000 đồng chỉ là việc chốt nợ chứ không phải là việc vay thêm; đối với biên nhận ngày 02/12/2016 âm lịch thì chỉ có vay thêm 200.000.000 đồng cộng với số tiền nợ cũ 1.400.000.000 đồng mới thành số tiền 1.600.000.000 đồng. Chị K chỉ thừa nhận nợ chị N tổng số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng đã trả cho chị N 14 lần được số tiền 1.024.000.000 đồng, chỉ còn nợ chị N số tiền 276.000.000 đồng.

Anh H và chị K thừa nhận vợ chồng có vay tiền của chị N nhiều lần. Trước năm 2015 đều không nhớ ngày tháng, có vay tiền của chị N 04 lần tổng cộng 260.000.000 đồng, không có tính lãi. Sau đó, vợ chồng tiếp tục vay thêm của chị N các khoản khác gồm:

- Ngày 16/10/2015 âm lịch, vay 300.000.000 đồng gốc, anh chị có làm 01 tờ biên nhận duy nhất và đưa cho chị N giữ; chị N đã đưa đủ cho anh chị 300.000.000 đồng, lãi thỏa thuận 3%/tháng.

- Từ sau ngày 17/10/2015 âm lịch đến ngày 05/11/2015 âm lịch, anh chị vay của chị N khoảng 04 – 05 lần nữa với số tiền gốc 500.000.000 đồng, hai vợ chồng làm biên nhận và cùng ký tên đưa cho chị N, chị N đưa đủ tiền cho chị K. Lãi thỏa thuận 3%/tháng.

Đến ngày 06/11/2015 âm lịch, anh chị và chị N tổng kết nợ thì lúc này anh chị thiếu chị N 1.060.000.000 đồng gốc, anh chị trả được 2.000.000 đồng gốc và đã đóng lãi theo thỏa thuận đến ngày 06/11/2015 âm lịch khoảng 24.000.000 đồng tiền lãi. Cùng ngày, anh H, chị K làm biên nhận mới cho chị N với số tiền 1.058.000.000 đồng. Trong ngày 06/11/2015 âm lịch, anh chị hỏi vay thêm 100.000.000 đồng, chị N đã đưa đủ tiền, có làm biên nhận mới với số tiền 100.000.000 đồng; các bên thống nhất 258.000.000 đồng sẽ không tính lãi, còn lại 900.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng.

Ngày 04/3/2016 âm lịch (nhằm ngày 31/3/2016 dương lịch), anh chị trả cho chị N 300.000.000 đồng gốc và tiền lãi nhưng không biết bao nhiêu, việc trả số

tiền 300.000.000 đồng các bên không có làm biên nhận, nhưng có làm biên nhận chốt nợ là anh chị còn thiếu chị N 858.000.000 đồng. Làm biên nhận tại nhà chị N có mặt anh H, chị K, chị N, bà M. Anh H, chị K đưa biên nhận cho chị N và có kêu chị N hủy bỏ biên nhận ngày 06/11/2015 âm lịch với số tiền 1.158.000.000 đồng (02 biên nhận), sau đó anh chị ra về nhưng không biết chị N có hủy bỏ biên nhận này hay không. Như vậy, anh H, chị K còn thiếu chị N 858.000.000 đồng, trong đó 600.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

- Ngày 16/4/2016 âm lịch, anh H, chị K đóng lãi đủ theo thỏa thuận cho chị N nhưng không nhớ số tiền bao nhiêu, trong ngày này, anh chị vay thêm của chị N 100.000.000 đồng, lãi thỏa thuận 3%/tháng. Anh chị có làm biên nhận cho chị N, chị N đã đưa đủ tiền. Như vậy tính đến ngày 16/4/2016 âm lịch, anh H, chị K thiếu chị N 958.000.000 đồng, trong đó 700.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

- Ngày 24/4/2016 âm lịch, anh H, chị K vay thêm của chị N số tiền 100.000.000 đồng, lãi 3%/tháng, chị N đã đưa đủ tiền và anh H, chị K có làm biên nhận cho chị N. Như vậy tính đến ngày 24/4/2016 âm lịch, anh chị thiếu chị N 1.058.000.000 đồng, trong đó 800.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

- Sau ngày 24/4/2016 âm lịch nhưng không nhớ ngày nào, anh H, chị K nhờ chị N hỏi vay tiền của cô L1 – tên thường gọi Thanh, chị N hỏi vay tiền từ cô L1 và sau đó chị N đưa lại cho anh H, chị K. Anh H, chị K có làm biên nhận vay số tiền 200.000.000 đồng của cô L1 và đưa biên nhận này cho cô L1 giữ, lãi thỏa thuận 3%/tháng, anh chị đóng lãi cho cô L1. Lúc đó, giữa anh H, chị K, chị N và cô L1 thống nhất thỏa thuận: anh chị đóng lãi theo thỏa thuận cho cô L1, còn khi nào có tiền trả gốc thì trả trực tiếp cho chị N 200.000.000 đồng, có mặt đủ 04 người nhưng thỏa thuận này không có ghi vào biên nhận.

Do cô L1 đưa tiền cho chị N, chị N đưa lại cho anh H, chị K nên anh chị nợ thêm của chị N 200.000.000 đồng. Như vậy tính đến ngày này, anh chị thiếu chị N 1.258.000.000 đồng, trong đó 1.000.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

- Ngày 09/7/2016 âm lịch (ngày 30/8/2016 dương lịch), anh H, chị K trả cho chị N số tiền 300.000.000 đồng, các bên không có làm biên nhận về việc trả số tiền 300.000.000 đồng, mà thống nhất gạch bỏ các biên nhận ngày 16/4/2016 âm lịch (100.000.000 đồng), ngày 04/3/2016 âm lịch (858.000.000 đồng), ngày 24/4/2016 âm lịch (100.000.000 đồng), biên nhận vay 200.000.000 đồng của cô L1, thì anh chị còn thiếu lại 958.000.000 đồng. Do đó làm biên nhận mới đề

ngày 09/7/2016 âm lịch với số tiền 958.000.000 đồng, trong đó 700.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

- Ngày 02/8/2016 âm lịch, anh H, chị K hỏi vay thêm 100.000.000 đồng gốc, lãi thỏa thuận 3%/tháng, chị N đã đưa đủ tiền và anh chị có làm biên nhận cho chị N. Như vậy, tính đến ngày 02/8/2016 âm lịch, anh chị thiếu chị N 1.058.000.000 đồng, trong đó 800.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

- Tháng 10/2016 âm lịch nhưng không nhớ ngày, anh H, chị K hỏi vay thêm 100.000.000 đồng gốc, lãi thỏa thuận 3%/tháng, chị N đã đưa đủ tiền và anh chị có làm biên nhận cho chị N. Như vậy, tính đến tháng 10/2016 âm lịch, anh chị thiếu chị N 1.158.000.000 đồng, trong đó 900.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

- Trong tháng 10/2016 âm lịch, anh H, chị K trả cho chị N 100.000.000 đồng (trả vào khoản vay của cô L1), việc trả tiền không có làm biên nhận, đưa tiền trực tiếp cho chị N chứ không có đưa cho cô L1, chỉ có mặt chị K và chị N, không có người thứ 3 chứng kiến. Như vậy, tính đến tháng 10/2016 âm lịch, anh H, chị K thiếu chị N 1.058.000.000 đồng, trong đó 800.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi. Việc trả tiền sau ngày vay 100.000.000 đồng trong tháng 10/2016 mà anh chị vừa trình bày ở trên.

- Từ tháng 10 đến tháng 12/2016 âm lịch nhưng không nhớ ngày, anh H, chị K hỏi vay của chị N 03 lần x 100.000.000 đồng/lần = 300.000.000 đồng. Mỗi lần vay anh chị đều làm biên nhận cho chị N và chị N đã đưa đủ tiền. Như vậy, đến lúc này, anh H, chị K thiếu chị N 1.358.000.000 đồng, trong đó 1.100.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

Trong ngày 26/12/2016 âm lịch, anh H, chị K có trả cho chị N được 100.000.000 đồng tại nhà chị N, không có làm biên nhận, có mặt chị K, chị N, anh T, không còn ai khác chứng kiến. Ngày 28/12/2016 âm lịch, chị N nói khoản tiền chị N nhận chuyển nhượng phần đất của anh H, chị K tại xã P thì chị N còn nợ lại 300.000.000 đồng nên chị N và anh chị thống nhất đối trừ, được xem là anh chị đã trả thêm cho chị N 300.000.000 đồng. Anh H, chị K đã trả cho chị N 400.000.000 đồng gốc và đã trả lãi đủ theo thỏa thuận nhưng không nhớ số tiền bao nhiêu. Việc trả 400.000.000 đồng này không có làm biên nhận trả tiền cũng như không có làm biên nhận tổng nợ.

Tính đến ngày 28/12/2016 âm lịch, anh H, chị K còn nợ của chị N tổng số tiền vay là 958.000.000 đồng, trong đó 700.000.000 đồng tính lãi 3%/tháng, còn 258.000.000 đồng không tính lãi.

Sau đó, anh H, chị K không có vay thêm của chị N khoản tiền nào khác. Từ ngày 28/12/2016 al thì anh chị không có trả nợ gốc cho chị N nhưng có đóng lãi hàng tháng nhưng không nhớ số tiền bao nhiêu, không có làm biên nhận.

* Về việc chuyển nhượng đất:

Đến ngày 05/5/2017 âm lịch, anh H, chị K nợ chị N tổng cộng 958.000.000 đồng. Ngoài ra, anh H, chị K và chị N và anh T thỏa thuận anh chị còn thiếu tiền hui đối với chị N, anh T và 03 phần hui là 300.000.000 đồng nên sẽ đối trừ. Việc chuyển phần tiền hui nợ sang thanh toán cho tiền chuyển nhượng đất thì chỉ được các bên thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản. Cộng với số tiền lãi và tiền hui tháng 4/2017 chưa đóng là 41.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản là 958.000.000 đồng + 300.000.000 đồng + 41.000.000 đồng = 1.399.000.000 đồng nhưng chị N tính tròn số 1.400.000.000 đồng.

Do không có tiền trả nên anh H, chị K đồng ý chuyển nhượng đất cho chị N; anh H, chị K thừa nhận có làm giấy tay chuyển nhượng cho chị N với giá 04 tỷ đồng, nhưng khi làm hợp đồng theo mẫu thì chỉ ghi 80.000.000 đồng để nộp thuế ít. Sau đó, hai bên đã hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền thỏa thuận chuyển nhượng giữa anh chị và chị N là 04 tỷ đồng, anh H, chị K và chị N thỏa thuận căn trừ 1.400.000.000 đồng, chị N đã trả tiền mặt được 850.000.000 đồng, tổng cộng thanh toán hợp đồng được 2.250.000.000 đồng. Chị N còn nợ lại anh chị số tiền 1.750.000.000 đồng. Anh H, chị K thừa nhận chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có chuyển nhượng các tài sản trên đất cho chị N.

Khi chị N trả đủ tiền 1.750.000.000 đồng thì anh H, chị K đồng ý giao đất cho chị N. Nhà và các tài sản khác trên đất anh chị không có nhu cầu chuyển nhượng nên không đồng ý với yêu cầu của chị N và đồng ý di dời.

Trên phần đất tranh chấp thì chỉ có vợ chồng anh H, chị K và hai con sinh sống, ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất. Anh H, chị K thừa nhận có ký tên vào biên nhận mượn tiền của chị L1 vào ngày 15/9/2016 âm lịch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T trình bày:

Anh T không nhớ trước đây cho anh H, chị K mượn tổng số tiền là bao nhiêu nhưng đến ngày 26/12/2016 âm lịch, chị K và anh H đã trả cho anh T được một phần gốc và còn thiếu lại 100.000.000 đồng gốc; anh H, chị K có viết biên nhận cho anh T. Anh T không thừa nhận khi anh H, chị K thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất thì có chuyển số tiền anh H, chị K thiếu của anh qua thanh toán cho chị N.

Đồng thời anh T xác định vào ngày 14/8/2015 âm lịch, chị N hỏi anh mượn số tiền 1.000.000.000 đồng và có nói là cho chị K, anh H mượn lại. Anh T đồng ý và đã đưa cho chị N đủ số tiền, chị N đã làm biên nhận cho anh T, cho mượn không có lãi. Anh T chỉ biết chị N cần tiền thì đưa cho mượn còn chị N cho chị K, anh H mượn lại thì anh không quan tâm. Đến nay, chị N chưa trả tiền cho anh. Đối với khoản tiền 100.000.000 đồng anh H, chị K nợ và số tiền 1.000.000.000 đồng cho chị N mượn thì anh T không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày:

Vào ngày 15/8/2015 âm lịch, bà C cho chị N mượn số tiền 1.000.000.000 đồng, nguồn tiền này bà chuẩn bị để mua xe nhưng do chưa mua nên cho chị N mượn, khi đó bà C có nói với chị N khi nào cần sử dụng thì sẽ thông báo trước khoảng 05 – 07 ngày thì chị N phải hoàn trả cho bà, chị N đồng ý nên bà C mới cho mượn. Hiện tại, bà C chưa có nhu cầu sử dụng nên chưa yêu cầu chị N trả. Do đó, bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị N trả số tiền mượn trong cùng vụ án này. Việc vay mượn giữa chị N với anh H, chị K như thế nào thì bà C không rõ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim L1 trình bày:

Vào ngày 15/9/2016 âm lịch, chị L1 cho anh H, chị K mượn số tiền 200.000.000 đồng với điều kiện chị N đứng ra bảo lãnh, các bên thống nhất thỏa thuận: chị L1 đưa tiền cho anh H, chị K 200.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng, nếu anh H, chị K không trả tiền cho chị N thì chị N có nghĩa vụ trả nợ thay, việc thỏa thuận bằng lời nói, không có ghi vào biên nhận nợ. Hết thời hạn 01 tháng, chị L1 có yêu cầu anh H, chị K trả tiền nhiều lần nhưng anh H, chị K không trả nên chị L1 đã yêu cầu chị N trả nợ. Chị N đã trả đủ cho chị L1 số tiền 200.000.000 đồng, chị L1 mới ghi thêm hàng chữ “số tiền của vợ chồng thầy H là của út N” vào phía dưới biên nhận ngày 15/9/2016 âm lịch và đưa biên nhận cho chị N giữ.

Từ trước đến nay, chị L1 chỉ có cho anh H, chị K mượn tiền 01 lần duy nhất. Chị N đã trả đủ tiền nên trong vụ án này, chị L1 không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị N:

1.1 Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với anh H, chị K tại giấy tay chuyển nhượng lập ngày 05/5/2017 âm lịch và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 149/HĐCN ngày 09/5/2017 với diện tích 1.585,1m² thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, do chị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (có tuyên tứ cạnh).

1.2 Công nhận quyền sở hữu tài sản cho chị N gồm:

- Nhà chính: ngang 6,2m, dài 15,3m, diện tích 94,86m². Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường tô 02 mặt, nền gạch men, mái tol lạnh.

- Hồ bơi: ngang 10,3m, dài 22,6m, sâu 01 đầu 0,85m, đầu còn lại 1,65m, diện tích 290,98m³.

- Mái che bên phải hồ bơi từ ngoài nhìn vào (mái che 1): ngang 4,1m, dài 10,7m, diện tích 43,87m². Kết cấu: khung sườn, đòn tay sắt, mái tol lạnh.

- Mái che 2: ngang 4,0m, dài 21m, diện tích 84m². Kết cấu: khung sườn, đòn tay sắt, mái tol lạnh.

- Nhà vệ sinh: nằm sau mái che 1 tính theo chiều dài phần đất, có 06 nhà vệ sinh nhưng có 02 hầm tự hoại. 06 nhà vệ sinh có chiều ngang 02m, dài 10m, diện tích 20m². Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, đòn tay sắt, vách xây tường, nền tráng xi măng.

- Hồ nước: ngang 02m, dài 04m, cao 01m, diện tích 8m³. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường, nền đổ bê tông.

- Quán bán cà phê: ngang 05m, dài 12,7m, diện tích 63,5m². Kết cấu: xây dựng 02 tầng. Tầng 01: móng cừ tràm, cột bê tông cốt thép, không vách, nền xi măng. Tầng 02: sàn lợp hợp kim xi măng; khung cột, đòn tay sắt; mái tol lạnh; vách thiếc, trần đóng la thông ngang 05m, dài 11,7m.

- Mái che 3: ngang 3,3m, dài 12m, diện tích 39,6m². Kết cấu: khung sườn, đòn tay sắt, mái lợp lá, không vách.

- Mái che 4,5,6: là 03 mái che riêng biệt để bán cà phê. Kết cấu: có bán kính 1,5m, khung sườn cây gỗ địa phương, mái lá.

- Sân patin: ngang 8,2m, dài 15m, diện tích 123m². Kết cấu: nền bê tông cốt thép, xung quanh có rào khung sắt cao 01m, sắt hiệu VINAPIPE.

- Phần hàng rào: tổng diện tích hàng rào 183,34m². (có tuyên cụ thể)

- Sân xi măng có tổng diện tích 652,27m².

- 01 giếng nước ngầm, phi ống 60, ống nhựa, không có tay bơm, sử dụng mô tơ 02HP.

- 01 giếng nước ngầm ống nhựa phi ống 140.

- Hệ thống lọc nước, 01 mô tơ 03HP hiệu DAB.

- 01 cây cột sắt mạ kẽm cao 04m.

- Các cây trồng trên đất: 02 cây cau kiểng; 02 cây mai vàng; 03 cây sanh; 02 cây xoài; 01 cây măng cầu ta; 01 cây đu đủ.

1.3 Buộc anh H, chị K, cháu Hải Yến, Hải Âu trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật có nghĩa vụ di dời 01 bộ xe lửa điện, 01 bộ đu quay, 01 nhà nhúng hơi để giao đất và các tài sản trên đất thể hiện tại phần 1.1 và 1.2 của Quyết định cho chị N.

1.4 Buộc anh H, chị K có nghĩa vụ trả cho chị N số tiền 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

1.5 Buộc chị N trả cho anh H, chị K số tiền 1.176.685.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

1.6 Đình chỉ xét xử do chị N rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi anh H, chị K trả lại tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, lãi suất, Luật thi hành án trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 02 năm 2019, bị đơn anh Đỗ Tiến H và chị Trương Kim K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

1. Yêu cầu chị Dương Thị N trả số tiền bán đất còn lại 1.750.000.000 đồng.

2. Không công nhận quyền sở hữu của chị N đối với tài sản trên đất.

3. Không đồng ý di dời tài sản, giao đất và tài sản khác cho chị N.

4. Hủy nội dung buộc anh H chị K trả cho chị N số tiền 3.300.000.000 đồng.

5. Hủy việc tuyên buộc chị N trả cho anh H và chị K số tiền 1.176.685.000 đồng.

6. Không đồng ý nộp án phí.

7. Yêu cầu chị N bồi thường thiệt hại kinh tế và danh dự cho anh H, chị K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu về phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Dương Thị N với anh Đỗ Tiến H, cụ thể là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Dương Thị N với anh Đỗ Tiến H vô hiệu; do chị N chứng minh được anh H, chị K nợ 04 tỷ đồng nên buộc anh H và chị K trả chị N 04 tỷ đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Tiến H và chị Trương Kim K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Chị N khởi kiện xuất trình các biên nhận nợ thể hiện anh H, chị K nợ chị N 7.483.000.000 đồng. Anh H và chị K thừa nhận chữ ký, chữ viết tại các biên nhận này.

[2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và anh H, chị K: chị N và anh H, chị K thống nhất xác định ngày ngày 05/5/2017, anh H và chị K chuyển nhượng cho chị N phần đất chiều ngang 20m, chiều dài 87m diện tích qua đo đạc thực tế là 1.585,1m² với giá 4.000.000.000 đồng (trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng), đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay, sau đó hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu và được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực; ngày 25/5/2017, chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên diện tích 1.585,1m², tại thửa 163, tờ bản đồ số 06. Phần đất hiện nay anh H và chị K đang quản lý. Chị N xác định do anh H và chị K nợ chị số tiền 7.483.000.000 đồng nên anh H, chị K chuyển nhượng đất để trừ nợ 4.000.000.000 đồng (thực tế các biên nhận cần trừ nợ tổng là 4.183.000.000 đồng nhưng chị N đồng ý để riêng số tiền 183.000.000 đồng cho anh H, chị K trả sau). Anh H chị K xác định chuyển nhượng đất cho chị N để cần trừ các khoản nợ của anh T số tiền 100.000.000 đồng, trừ nợ hụi của bà T3 và bà B là 300.000.000 đồng cộng với số tiền nợ chung của anh H chị K là 985.000.000 đồng; sau đó chị N trả tiền mặt là 850.000.000 đồng nên chị N còn nợ lại số tiền 1.750.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị N, anh T không thừa nhận phần trình bày của anh H, chị K; đồng thời chị K và anh H không có tài liệu, chứng cứ chứng

minh đã giao tiền chuyển nhượng đất cho chị N, việc chị N nợ tiền chuyển nhượng đất còn lại không có làm biên nhận mà có căn cứ chấp nhận theo lời trình bày của chị N và theo các biên nhận nợ chị N cung cấp cho Tòa án về việc chị N đối trừ biên nhận nợ qua tiền chuyển nhượng đất 4.000.000.000 đồng và các biên nhận trên đã được gạch bỏ. Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh H và chị K về việc yêu cầu chị N thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại 1.750.000.000 đồng. Có căn cứ xác định chị N đã thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 04 tỷ đồng bằng cách trừ số tiền bị đơn nợ.

[3] Anh H và chị K xác định thống nhất cùng chị N là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho chị N nhưng anh H và chị K không đồng ý di dời các tài sản trên phần đất đã chuyển nhượng cho chị N, không đồng ý cho chị N được quyền sở hữu đối với các tài sản trên đất chuyển nhượng. Xét hợp đồng chuyển nhượng số 149/HĐCN ngày 09/5/2017 được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực, hợp đồng đã phát sinh hiệu và chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp 1.585,1m² tại thửa 163 tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Anh H, chị K cho rằng chỉ chuyển nhượng đất không chuyển nhượng các tài sản trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H, chị K đồng ý với giá trị các tài sản trên đất khi thẩm định giá, đồng ý bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị N đồng ý nhận các tài sản gắn liền đất đã chuyển nhượng mà không thể di dời và hoàn trả giá trị thành tiền cho bị đơn là đã đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nhưng anh H chị K không đồng ý nhận giá trị thành tiền các tài sản và di dời các tài sản khác trên đất là không có thiện chí. Do đó, Tòa án buộc anh H, chị K giao các tài sản trên đất cho chị N và buộc chị N hoàn trả giá trị thành tiền cho bị đơn là có căn cứ, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Tiên H và chị Trương Kim K không đồng ý trả cho chị N số tiền 3.300.000.000 đồng. Thấy rằng chị N xuất trình bản gốc 02 biên nhận gồm: ngày 15/8/2015 (âm lịch) chị K vay 2.000.000.000 đồng, biên nhận ngày 08/11/2015 (âm lịch) chị K vay 1.300.000.000 đồng.

[4.1] Đối với khoản vay 2.000.000.000 đồng ngày 15/8/2015 (âm lịch), anh H và chị K xác định là khoản nợ riêng của chị K do chị K có ký tên vào biên nhận nhưng anh chị không có nhận tiền mặt, đây là biên nhận chốt nợ do chị N tổng kết giữa nợ chung và nợ riêng của anh H và chị K ra số tiền 2.000.000.000 đồng. Anh H và chị K không xác định số tiền nợ chung, nợ riêng cụ thể bao nhiêu, chị N kêu chị K viết biên nhận nên chị làm. Anh H và chị K cho rằng đây

là biên nhận chốt nợ nhưng tại phiên tòa sơ thẩm chị K xác định số tiền trên không phải tiền của chị N mà do chị N mượn của bà Trần Thị C 1.000.000.000 đồng và anh Nguyễn Văn T 1.000.000.000 đồng để cho chị K vay lại. Bà C và anh T thống nhất xác định có cho chị N vay tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị K và anh H thay đổi ý kiến và xác định không có nợ bà C, anh T, chị N nhưng không cung cấp chứng cứ gì chứng minh không nợ nên không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Đối với khoản vay 1.300.000.000 đồng theo biên nhận ngày 08/11/2015 (âm lịch), chị K thừa nhận có viết biên nhận trên nhưng đây là biên nhận tổng kết nợ của ngày 14/4/2015 số tiền 1.060.000.000 đồng và ngày 10/6/2015 số tiền 65.000.000 đồng; tổng là 1.125.000.000 đồng, cộng với lãi suất 175.000.000 đồng. Tuy nhiên theo nội dung biên nhận nợ (bút lục số 142) không có nội dung tổng kết nợ theo như chị K trình bày, mặt khác như phân tích ở trên ngày 15/8/2015, chị K nợ chị N số tiền 2.000.000.000 đồng, ngày 14/4/2015 số tiền 1.060.000.000 đồng và ngày 10/6/2015 số tiền 65.000.000 đồng; tổng là hơn 1.300.000.000 đồng nên biên nhận nợ ngày 08/11/2015 không phải biên nhận chốt nợ theo như chị K trình bày. Đối với việc chị K xác định đã thanh toán tiền nợ nhiều lần cho chị N tổng là 1.024.000.000 đồng. Chị K cung cấp chứng cứ là những người làm chứng bà Hà, chị Nhi, chị Trang. Tuy nhiên, những người chị K cung cấp là người thân, người quen của chị K nên không khách quan và chị N không thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[5] Tại cấp phúc thẩm anh H cung cấp một số file ghi âm theo anh H xác định có nội dung chị N thừa nhận số tiền nợ 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, chị N xác định số tiền 4.000.000.000 đồng trong file ghi âm mà chị N nói đến là số tiền cản trừ tiền nhận chuyển nhượng đất 4.000.000.000 đồng, lý giải của chị N phù hợp với số tiền cản trừ nợ 4.183.000.000 đồng và câu nói trong file ghi âm anh H cung cấp “*em trả tiền cho chế đi, chế cản lấy của em làm gì*”. Đối với các file ghi âm còn lại là cuộc nói chuyện giữa bà C, anh T chỉ nêu các giao dịch giữa chị N với anh H, chị K. Các lời trình bày gián tiếp của các đương sự trên không có ý nghĩa quyết định đối với phần liên quan đến chị N. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[6] Anh H chị K kháng cáo không đồng ý nộp án phí, xét thấy: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm*” và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định: “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Mặt khác, trong vụ án này, anh H và chị K không

thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N, buộc anh H chị K thanh toán tiền nợ vay nên anh H và chị K phải chịu án phí trên tổng số tiền 3.300.000.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh H và chị K về phần này.

[7] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 29.050.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu của chị N tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc anh H, chị K giao đất đã chuyển nhượng; chị N đồng ý trả giá trị thành tiền của các tài sản trên đất đã chuyển nhượng nên buộc chị N, anh H và chị K cùng chịu chi phí này, mỗi bên phải nộp 14.525.000 đồng.

[8] Đối với kháng cáo của anh H chị K yêu cầu chị N bồi thường thiệt hại về kinh tế và danh dự cho anh H chị K, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại tòa án sơ thẩm, anh H và chị K không có yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[9] Đối với đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa: đối với đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thấy rằng nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo phần Tòa án sơ thẩm công nhận hợp đồng, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này. Đối với các đề nghị khác phù hợp nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[10] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh Đỗ Tiến H và chị Trương Kim K, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm anh Đỗ Tiến H và chị Trương Kim K không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 477 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 463, Điều 466, khoản 2 Điều 468, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Đỗ Tiến H và chị Trương Kim K, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị N:

1.1 Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với anh H, chị K tại giấy tay chuyển nhượng lập ngày 05/5/2017 âm lịch và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 149/HĐCN ngày 09/5/2017 với diện tích 1.585,1m² thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, do chị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại của anh H, chị K có số đo 20m;
- Hướng Tây giáp đường dẫn Cầu Phó Sinh 2 (tính từ cột mốc giải phóng mặt bằng) có số đo 20m;
- Hướng Nam giáp đất ông 4 Hóa có số đo 77,4m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Lộ Nam có số đo 82,3m;

1.2 Công nhận quyền sở hữu tài sản cho chị N gồm:

- Nhà chính: ngang 6,2m, dài 15,3m, diện tích 94,86m². Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường tô 02 mặt, nền gạch men, mái tol lạnh.

- Hồ bơi: ngang 10,3m, dài 22,6m, sâu 01 đầu 0,85m, đầu còn lại 1,65m, diện tích 290,98m³.

- Mái che bên phải hồ bơi từ ngoài nhìn vào (mái che 1): ngang 4,1m, dài 10,7m, diện tích 43,87m². Kết cấu: khung sườn, đòn tay sắt, mái tol lạnh.

- Mái che 2: ngang 4,0m, dài 21m, diện tích 84m². Kết cấu: khung sườn, đòn tay sắt, mái tol lạnh.

- Nhà vệ sinh: nằm sau mái che 1 tính theo chiều dài phần đất, có 06 nhà vệ sinh nhưng có 02 hầm tự hoại. 06 nhà vệ sinh có chiều ngang 02m, dài 10m, diện tích 20m². Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, đòn tay sắt, vách xây tường, nền tráng xi măng.

- Hồ nước: ngang 02m, dài 04m, cao 01m, diện tích 8m³. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường, nền đổ bê tông.

- Quán bán cà phê: ngang 05m, dài 12,7m, diện tích 63,5m². Kết cấu: xây dựng 02 tầng. Tầng 01: móng cừ tràm, cột bê tông cốt thép, không vách, nền xi

mãng. Tầng 02: sàn lợp hợp kim xi măng; khung cột, đòn tay sắt; mái tol lạnh; vách thiếc, trần đóng la phong ngang 05m, dài 11,7m.

- Mái che 3: ngang 3,3m, dài 12m, diện tích 39,6m². Kết cấu: khung sườn, đòn tay sắt, mái lợp lá, không vách.

- Mái che 4,5,6: là 03 mái che riêng biệt để bán cà phê. Kết cấu: có bán kính 1,5m, khung sườn cây gỗ địa phương, mái lá.

- Sân patin: ngang 8,2m, dài 15m, diện tích 123m². Kết cấu: nền bê tông cốt thép, xung quanh có rào khung sắt cao 01m, sắt hiệu VINAPIPE.

- Phần hàng rào theo cạnh hướng bắc dài 69m, kết cấu: chia làm 04 phần:

- + Phần 1: dài 24,5m, xây gạch cao 0,6m, tô 02 mặt. Phía trên để trống, cột bê tông cốt thép.

- + Phần 2: dài 08m, xây gạch cao 0,6m, tô 02 mặt. Phía trên lưới B40, khung sắt cao 01m. Cột bê tông cốt thép.

- + Phần 3: dài 12,2m, xây gạch cao 2,0m, tô 02 mặt. Cột bê tông cốt thép.

- + Phần 4: dài 24,3m, xây gạch cao 1,0m, tô 02 mặt. Phía trên lưới B40, khung sắt cao 01m. Cột bê tông cốt thép.

- Phần hàng rào theo cạnh hướng nam: chia làm 03 phần:

- + Phần 1: dài 17,5m, cột bê tông cốt thép, xây gạch cao 0,6m, tô 02 mặt, phía trên để trống.

- + Phần 2: dài 07m, cột bê tông cốt thép, xây gạch cao 0,6m, phía trên lưới B40, cao 01m.

- + Phần 3: dài 19,7m, cột bê tông cốt thép, xây gạch cao 1,7m, tô 02 mặt, có đổ đà.

- Phần hàng rào theo cạnh hướng đông: chiều dài 20m, chia làm 03 đoạn:

- + Đoạn 1: dài 2,58m, cột bê tông cốt thép, xây gạch cao 01m, tô 02 mặt. Phía trên lưới B40, khung sắt cao 01m.

- + Đoạn 2: dài 11,8m, cột bê tông cốt thép, xây gạch cao 01m, tô 02 mặt, phía trên để trống.

- + Đoạn 3: dài 3,62m, cột bê tông cốt thép, xây gạch cao 02m, tô 02m. Còn đoạn 02m còn lại nằm trong phần nhà vệ sinh.

Tổng diện tích hàng rào 183,34m².

- Sân xi măng có tổng diện tích 652,27m².

- 01 giếng nước ngầm, phi ống 60, ống nhựa, không có tay bơm, sử dụng mô tơ 02HP.

- 01 giếng nước ngầm ống nhựa phi ống 140.

- Hệ thống lọc nước, 01 mô tơ 03HP hiệu DAB.

- 01 cây cột sắt mạ kẽm cao 04m.

- Các cây trồng trên đất: 02 cây cau kiểng; 02 cây mai vàng; 03 cây sanh; 02 cây xoài; 01 cây măng cầu ta; 01 cây đu đủ.

1.3 Buộc anh Đỗ Tiến H, chị Trương Kim K, cháu Đỗ Thị Hải Y, cháu Đỗ Hải Ân trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật có nghĩa vụ di dời 01 bộ xe lửa điện, 01 bộ đu quay, 01 nhà nhúng hơi để giao đất và các tài sản trên đất thể hiện tại phần 1.1 và 1.2 của Quyết định cho chị Dương Thị N.

1.4 Buộc anh Đỗ Tiến H, chị Trương Kim K có nghĩa vụ trả cho chị Dương Thị N số tiền 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

1.5 Buộc chị Dương Thị N trả cho anh H, chị K số tiền 1.176.685.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

1.6 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Dương Thị N về việc đòi anh Đỗ Tiến H, chị Trương Kim K trả lại tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 29.050.000 đồng, chị N đã dự nộp đủ. Buộc anh Đỗ Tiến H, chị Trương Kim K nộp 14.525.000 đồng để hoàn trả cho chị Dương Thị N.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đỗ Tiến H và chị Trương Kim K phải chịu 98.300.000 đồng.

Chị Dương Thị N đã nộp tạm ứng án phí 49.300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0010270 ngày 06 tháng 10 năm 2017 và Biên lai thu số 0010271 ngày 06 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Đỗ Tiến H phải chịu 300.000 đồng. Anh Đỗ Tiến H đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0013853 ngày 25 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P được hoàn lại.

Chị Trương Kim K phải chịu 300.000 đồng. Chị Trương Kim K đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0013852 ngày 25 tháng 02 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Trường hợp bản án này 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, 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Đã ký tên và đóng dấu

Cao Thị Túy Giang