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

Bản án số: 25/2022/DS-PT
Ngày: 26 -01- 2022
V/v: *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu Thanh toán tiền sửa chữa nhà ở"*

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 Võ Văn Toàn
Các thẩm phán: Ông Đỗ Minh Nhựt
Bà Đỗ Thị Nhung

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hồ Đức Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên* tòa**: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu Thanh toán tiền sửa chữa nhà ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2021/QĐ-PT ngày 29/10/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 298/2021/QĐ-PT ngày 25/11/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 331/2021/QĐ-PT ngày 15/12/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐ-PT ngày 11/01/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 27/103C, Khu phố X, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Tống Nguyên D, sinh năm 1963.

Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: E524, Tổ 23, Khu phố Z, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N: anh Tống Ngọc T, sinh năm 1988; Nơi cư trú: E524, Tổ 23, Khu phố Z, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (văn bản ủy quyền ngày 24/01/2022)]

- Đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị N: Ông Tạ Ngọc Ph, sinh năm 1973; Nơi cư trú: 14/34/8, đường K, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (văn bản ủy quyền ngày 20/8/2018)

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

+ Anh Tống Ngọc T, sinh năm 1988.

+ Chị Tống Thị D, sinh năm 1990.

+ Chị Tống Thị Thanh H, sinh năm 1995.

+ Cụ Tống A, sinh năm 1933.

+ Chị Phan Thị B, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: E524, Tổ 23, Khu phố Z, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 2A, đường N4, khu phố 1, Phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và định giá M

Địa chỉ: Lô C8, đường N1, khu phố 1, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn phòng Công chứng H.

Địa chỉ: Đường Quốc lộ 1, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 1B đường 30/4, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Ngọc T, chị Phan Thị B.

(Bà Th, anh T, ông Ph có mặt; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Th trình bày:

Vào ngày 09/7/2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ E524, Tổ 23, Khu phố Z, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Tống Nguyên D và Hoàng Thị N). Kết quả bà Nguyễn Thị Bích Th đã trúng đấu giá tài sản trên với giá 302.212.324 đồng, đến ngày 07/01/2016, phía bị đơn là ông D, bà N đồng ý ký biên bản tự nguyện bàn giao tài sản trên cho bà Th có sự chứng kiến của đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, Viện kiểm sát

nhân dân thành phố B và Ủy ban nhân dân phường L. Nhưng sau đó ông D bà N muốn tổ chức đám cưới cho con trai tại nhà nên ông bà đã mượn lại căn nhà trên của bà Thy đến hết ngày 13/01/2016, bà Th đồng ý. Đến thời hạn bàn giao nhà cho bà Th nhưng ông D, bà N không thực hiện. Vì vậy, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Buộc ông D và bà N phải trả lại cho bà Th quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ E524, Tổ 23, Khu phố Z, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai mà bà Th đã cho ông D, bà N ở nhờ.

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/4/2017 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng, giữa bên tặng cho là ông Dũng, bà Nông với bên nhận tặng cho anh Tiến đối với diện tích đất 121m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69 phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với anh T vô hiệu. Lý do: Vào ngày 16/8/2017 ông D, bà N và anh T đã lập Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai.

- *Nguyên đơn bà Th trình bày đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:* Khi bà cần mua tài sản bán đấu giá nêu trên bà đã tìm hiểu rất kỹ. Theo Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thông báo bán đấu giá tài sản thì tài sản là thửa đất số 64, tờ bản đồ 69 Phường L có diện tích 121m^2 cùng căn nhà cấp 4 trên đất tại địa chỉ: E524, Tổ 23, Khu phố Z, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; bà mua tài sản được Cơ quan có thẩm quyền đứng ra bán đấu giá. Vì vậy, việc mua tài sản của bà là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật, do đó, bà không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà Th đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Theo án sơ thẩm, bị đơn ông D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị D, Chị H, Cụ Tống A, Chị B có anh Tống Ngọc T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 64, tờ bản đồ 69 Phường L có diện tích 121m^2, trong đó diện tích được cấp là 101,6m^2 và không được cấp là 19,4m^2 tọa lạc tại địa chỉ: E524, Tổ 23, Khu phố Z, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO XXXXX do UBND thành phố B cấp ngày 18/11/2013 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Tống Nguyên D và bà Hoàng Thị N. Đây không phải là tài sản của riêng ông D mà ông D chỉ sở hữu 50% khối tài sản trên theo quy định pháp luật. Việc bà Th mua tài sản trên dưới hình thức là tài sản của cá nhân ông D và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét lại hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án ngày 09/7/2015 giữa người mua được tài sản bán đấu giá là Nguyễn Thị Bích Th và tài sản mà bà Th mua

theo Điều 6, gạch đầu dòng thứ 3 là (tài sản kê biên của ông Tống Nguyên D). Hợp đồng này không có giá trị vì tài sản trên là tài sản chung của ông D và bà N trong thời kỳ hôn nhân.

+ Bị đơn bà Hoàng Thị N có ông Tạ Ngọc Ph đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO XXXXXX do UBND thành phố B cấp cho ông D và bà N vào ngày 28/11/2013. Căn cứ vào khoản 2 điều 106 luật đất đai 2013. Căn cứ vào điều 87 nghị định 43/2014/NĐ-CP ban hành ngày 15/5/2014. Bà Nông khẳng định thửa đất số 64, tờ bản đồ 69 Phường L có diện tích 121m^2, tọa lạc tại địa chỉ: E524, tổ 23, Khu phố 5, Phường L, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai do UBND thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà N.

Cho đến ngày 17/7/2020 tài sản trên vẫn chưa:

+ Bị thi hành án.

+ Chưa bị bán đấu giá.

+ Chưa bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013.

+ Chưa bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điều 87 Nghị dịnh 43/2014/NĐ-CP ban hành 15/6/2014.

+ Căn cứ Điều 6 gạch đầu dòng thứ 3 của hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành ngày 9/7/2015 ghi "Tài sản kê biên của ông Tống Nguyên D".

Như vậy, bà Nguyễn Thị Bích Th đã mua tài sản của ông D thông qua việc bán đấu giá không có văn bản, hợp đồng thể hiện bà Th mua tài sản của bà N (là vợ của ông D) người có đồng sở hữu tài sản trên với ông D. Theo hợp đồng mua bàn tài sản bán đấu giá thi hành án ngày 09/7/2015 bà Th mua dưới hình thức chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tài sản bà Th đã mua trúng đấu giá là tài sản chung của ông D và bà N trong thời kỳ hôn nhân được pháp luật công nhận. Tài sản này đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số BO XXXXXX cho ông D và bà N ngày 28/11/2013.

Bà N khẳng định thửa đất số 64, tờ bản đồ 69 phường L có diện tích 121m^2 tọa lạc tại địa chỉ: E524, tổ 23, Khu phố 5, Phường L, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai do UBND thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO XXXXXX ngày 28/11/2013 cho ông D và bà N là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông D, bà N hoàn toàn có quyền tặng cho anh Tống Ngọc T đối với diện tích đất 121m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69 phường L, thành phố B - Hợp đồng được lập ngày 21/4/2017 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng là đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, bà Th chưa có giấy tờ nào chứng minh bà Th là chủ sở hữu đối với thửa

đất trên do UBND thành phố B công nhận cho bà Th. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên vô hiệu là không có căn cứ.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị N:

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án số 027.3/HĐMB/SAVC ngày 09/7/2015 giữa bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B với bên mua được tài sản bán đấu giá là bà Nguyễn Thị Bích Th. Lý do: Đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà N và ông D được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO XXXXXX ngày 28/11/3013. Không phải là đất chưa có giấy tờ như hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án mà bà Th đã mua trúng đấu giá. Ở Điều 6, gạch đầu dòng thứ 3 có ghi: "Tài sản kê biên của ông Tống Nguyên D". Tài sản bà Th mua dưới hình thức chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó tài sản bà Th mua thửa đất 64, tờ bản đồ số 69 tại phường L, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO XXXXXX ngày 28/11/2013 cho ông D và bà N. Bà N yêu cầu Tòa án thành phố Biên Hòa, yêu cầu bà Th cung cấp cho Tòa án Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án có phần nội dung ghi: Bà Th mua tài sản của bà N là chủ sử dụng của 50% thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69 phường L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO XXXXXX cấp ngày 28/11/2013 cho ông D và bà N.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Ngọc T, chị Phan Thị B; anh T đại diện trình bày:

Anh Tống Ngọc T cùng với vợ là Phan Thị B do chưa có nhà riêng để ở nên anh chị vẫn còn sống chung trong nhà của cha mẹ anh (ông D, bà N) tại thửa đất số 64, tờ bản đồ 69 Phường L, có diện tích 121m^2, địa chỉ: E524, tổ 23, Khu phố 5, Phường L, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai. Vào ngày 15/10/2016, anh và chị B đã bỏ tiền ra để cải tạo và mở rộng công trình nhà ở nêu trên. Vợ chồng anh chị đã ký hợp đồng với Công ty TNHH một thành viên Â và anh chị đã thanh toán tổng số tiền sửa chữa nhà theo hợp đồng là 195.000.000 đồng. Nay Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà Th với cha mẹ anh, anh đề nghị Tòa án giải quyết đối với quyền lợi của vợ chồng anh vì anh chị có bỏ tiền ra sửa chữa căn nhà trên. Cụ thể anh T yêu cầu Tòa án buộc đương sự nào trong vụ án này được Tòa án tuyên xử giao quyền quản lý, sử dụng căn nhà và diện tích đất 121m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thì người đó phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng anh số tiền 195.000.000 đồng chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố B do bà Lê Thị Mạnh H trình bày tại bản tự khai ngày 17/7/2020 :

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đang thụ lý thi hành các Bản án số 05 và 06/2008/QĐST-DS ngày 03/01/2008 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh

Đồng Nai đã có hiệu lực thi hành, đối với ông Tống Nguyên D, địa chỉ: E524, tổ 23, khu phố 5, P. L, TP. B. Theo đó ông D phải thi hành khoản trả nợ cho ông Nguyễn Ngọc H, địa chỉ: 19/7A/2 Tổ 2, khu phố 3, phường T, TP. B số tiền 30.920.000đ và trả nợ cho ông bà Nguyễn Thị Minh H - Nguyễn Trường Th, cùng địa chỉ: 261E, NVT, phường X, quận P, TP. Hồ Chí Minh số tiền 32.400.000đ và lãi suất do chậm thi hành án. Tổng số tiền phải thi hành án là 63.320.000đ và lãi suất.

Quá trình tổ chức thi hành án, trước khi kê biên tài sản ông D đã nộp trả cho các nguyên đơn số tiền là 18.000.000đ, sau khi kê biên ông D nộp trả tiếp số tiền 10.000.000đ. Tổng cộng số tiền ông D nộp trả trước và sau khi cơ quan thi hành án kê biên xử lý tài sản là 28.000.000đ, sau đó không thi hành tiếp. Tính tới thời điểm bán đấu giá thành tổng số dư nợ còn lại mà ông D phải trả là 64.325.000đ (gồm cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 03/7/2015) cộng với kinh phí kê biên, đo vẽ, thẩm định giá và bán đấu giá tài sản là 27.000.000đ. Vậy tổng số tiền ông D còn phải thi hành tạm tính là 90.320.000đ.

Theo kết quả xác minh điều kiện thi hành án được biết ông D chỉ có tài sản duy nhất là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 64 tờ bản đồ 69 phường L, thành phố B là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà Hoàng Thị N, ngoài ra không có tài sản khác có giá trị.

Do ông D không tự nguyện nộp tiền để thi hành án, trước khi kê biên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành thông báo số 67/THA ngày 14 tháng 11 năm 2011 thông báo cho ông Tống Nguyên D (người phải thi hành án) và bà Hoàng Thị N *(vợ ông Tống Nguyên D)* tự khởi kiện chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Thông báo trên được tống đạt trực tiếp cho con gái ông D, bà N là chị Tống Thị D ký nhận và cam kết giao cho bố mẹ. Ngày 04 tháng 01 năm 2012 Chấp hành viên tiến hành xác minh tại Tòa án nhân dân thành phố B, tại thời điểm xác minh Tòa án chưa nhận được đơn khởi kiện nào về việc chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân của các đương sự Tống Nguyên D và Hoàng Thị N.

Căn cứ quy định Luật Thi hành án dân sự năm 2008, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 72/QĐ-CCTHA ngày 15 tháng 03 năm 2012; Thông báo kê biên tài sản số 216/TB-THA ngày 16 tháng 03 năm 2012 và tiến hành kê biên tài sản đúng quy định của Pháp luật. Sau khi kê biên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã thực hiện việc thông báo thỏa thuận giá tài sản đã kê biên, tổ chức thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá tài sản số 228/TB-THA ngày 23 tháng 03 năm 2012; Thông báo về việc thẩm định giá tài sản số 356/TB-THA ngày 05 tháng 06 năm 2012; Thông báo thỏa thuận tổ chức bán đấu giá tài sản số 404/TB-THA ngày 04 tháng 07 năm 2012 đúng trình tự thủ tục thi hành án và các văn bản trên đều được tống đạt hợp lệ cho ông D và bà N theo đúng quy định.

Để thực hiện việc bán đấu giá, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B căn cứ vào chứng thư thẩm định giá tài sản số: Vc 12/06/060/TS ngày 14/06/2012 của Công ty TNHH Dịch vụ Định giá Miền Nam, đồng thời đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty TNHH Thương mại và Đấu giá M để thực hiện bán đấu giá tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất (đất thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 69, phường L, thành phố B) của ông D, bà N với giá khởi điểm đã thẩm định là 449.114.000 đồng theo đúng quy định của Pháp luật.

Quá trình thực hiện việc bán đấu giá, Chấp hành viên đã tiến hành việc thông báo cho ông D và bà N theo đúng quy định như: Thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 63/TB-THA ngày 23 tháng 10 năm 2012; Thông báo số 207/TB-THA ngày 08 tháng 01 năm 2013 về việc yêu cầu định giá lại tài sản để tiếp tục bán đấu giá tài sản; Quyết định giảm giá tài sản (lần 1) số 39/QĐ-CCTHA ngày 31 tháng 01 năm 2013; Thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 341/TB-THA ngày 10 tháng 4 năm 2013; Thông báo số 412/TB-THA ngày 09 tháng 05 năm 2013 về việc yêu cầu định giá lại tài sản để tiếp tục bán đấu giá tài sản; Quyết định giảm giá tài sản (lần 2) số 78/QĐ-CCTHA ngày 21 tháng 06 năm 2013; Thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 548/TB-THA ngày 05 tháng 07 năm 2013; Thông báo số 618/TB-THA ngày 07 tháng 08 năm 2013 về việc yêu cầu định giá lại tài sản để tiếp tục bán đấu giá tài sản; Quyết định giảm giá tài sản (lần 3) số 105/QĐ-CCTHA ngày 20 tháng 08 năm 2013; Thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 723/TB-THA ngày 16 tháng 09 năm 2013; Thông báo số 746/TB-THA ngày 25 tháng 09 năm 2013 về việc yêu cầu định giá lại tài sản để tiếp tục bán đấu giá tài sản; Thông báo số 864/TB-THA ngày 05 tháng 11 năm 2013 về việc yêu cầu định giá lại tài sản để tiếp tục bán đấu giá tài sản; Thông báo số 980/TB-THA ngày 09 tháng 12 năm 2013 về việc ưu tiên mua tài sản thuộc sở hữu chung; Thông báo số 437/TB-THA ngày 12 tháng 01 năm 2015 về việc nhận tài sản để thi hành án; Quyết định giảm giá tài sản (lần 4) số 178/QĐ-CCTHA ngày 29 tháng 05 năm 2015; Thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 945/TB-THA ngày 04 tháng 06 năm 2015 đối với tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của ông Tống Nguyên D và bà Hoàng Thị N, tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Sau 04 (Bốn) lần giảm giá, ngày 09 tháng 07 năm 2015 tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất (đất thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 69, phường, thành phố B) của ông Tống Nguyên D và bà Hoàng Thị N, tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố X, phường L, TP. B, tỉnh Đồng Nai đã được bán đấu giá thành cho bà Nguyễn Thị Bích Th, địa chỉ: 27/103C, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với số tiền trúng đấu giá là 302.212.324 đồng.

Căn cứ vào Biên bản bán đấu giá thành ngày 09/07/2015, thông báo số 171/SAVC ngày 15/7/2015 về việc thông báo đã nộp đủ số tiền mua tài sản bán đấu giá của Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và Định giá M, căn cứ các quy định về bán đấu giá và giao tài sản cho người trúng đấu giá, ngày 30/07/2015 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Thông báo số 1170/TB-CCTHA về việc tự

nguyện giao tài sản cho người mua trúng đấu giá và nhận tiền đối với ông Tống Nguyên D (*người phải thi hành án*) và bà Hoàng Thị N *(vợ ông Tống Nguyên D)* theo quy định pháp luật.

Ngày 07 tháng 01 năm 2016, ông Tống Nguyên D (*người phải thi hành án*) và bà Hoàng Thị N *(vợ ông Tống Nguyên D)* đã đồng ý tự nguyện giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. (Biên bản kèm theo)

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa khẳng định rằng: Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã ban hành các Quyết định, Thông báo, việc hợp đồng bán đấu giá và giảm giá tài sản…đều thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục về thông báo các văn bản, quyết định thi hành án cho đương sự bằng hình thức trực tiếp hoặc niêm yết công khai tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân phường L và nơi có tài sản là đúng pháp luật hiện hành.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai do bà Phạm Thị Minh Th trình bày theo nội dung văn bản đề ngày 29/10/2020:

Ngày 16/08/2017, ông Tống Nguyên D, sinh năm 1963 cùng vợ là bà Hoàng Thị N, sinh năm 1965 có yêu cầu Phòng công chứng số 1 chứng nhận hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường L, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 64 tờ bản đồ 69) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 660253 do UBND thành phố B cấp ngày 28/11/2013, số công chứng 3095, quyển số 08/TP/CC – SCC/HĐGD. Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Nay hai bên xảy ra tranh chấp, Phòng công chứng số 1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án một cách công minh và đúng theo quy định của pháp luật.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và định giá M (SAVC): Không ghi nhận ý kiến trình bày.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hố Nai: Không ghi nhận ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Áp dụng các điều 26, 35, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 427, 428 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Th. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Tống Ngọc T.

2. Buộc ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N, anh Tống Ngọc T, chị Tống Thị D, chị Tống Thị Thanh H, cụ Tống A và chị Phan Thị B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích Th quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 (nay là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 126) phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) có tứ cận Đông giáp thửa đất 248, Tây giáp thửa 291, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp thửa 230 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 188/2021BĐHT ngày 14/01/2021, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO XXXXXX được UBND thành phố B cấp ngày 28/11/2013 mang tên Tống Nguyên D và bà Hoàng Thị N.

Bà Nguyễn Thị Bích Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật.

Giao cho bà Nguyễn Thị Bích Th sử dụng 01 cây lộc vừng đường kính gốc khoảng 15cm, cao khoảng 4m.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Bích Th phải thanh toán cho anh Tống Ngọc T và chị Phan Thị B số tiền 50.892.900đ (năm mươi triệu tám trăm chín mươi hai nghìn chín trăm đồng).

5. Buộc bà Nguyễn Thị Bích Th phải thanh toán cho ông Tống Nguyên Dbà Hoàng Thị N số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng).

6. 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 nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Th về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N với bên nhận tặng cho anh Tống Ngọc T đối với diện tích đất 121m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69 phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai - Hợp đồng được lập ngày 21/4/2017 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng là vô hiệu.

8. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án số 027.3/HĐMB/SAVC ngày 09/7/2015.

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

- Ngày 08/4/2021 bị đơn ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Ngọc T, chị Phan Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

+ Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét.

+ Về tố tụng: Người kháng cáo chị Phan Thị Bích đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Bích.

+ Về đường lối giải quyết:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được cứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: bà N yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án số 027.3/HĐMB/SAVC ngày 09/7/2015 giữa bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B với bên mua được tài sản bán đấu giá là bà Nguyễn Thị Bích Th. Xét thấy, theo mục 5 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao và khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự thì yêu cầu này của bà N thuộc trường hợp không có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186, 187, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định yêu cầu của bà Nông đã hết thời hiệu khởi kiện nên đình chỉ xét xử là không đúng quy định pháp luật, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm phần này.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Ngọc T; sửa bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Ngọc T, chị Phan Thị B làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Chị Phan Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị B.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay chị Tống Thị D, chị Tống Thị Thanh H, cụ Tống A, chị Phan Thị B, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và định giá M đã được tống đạt hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa còn Văn phòng công chứng H, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố Tụng dân sự mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Th tại cấp sơ thẩm yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà N trả lại cho bà Th quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai mà bà Th đã cho ông D bà N ở nhờ và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/4/2017 ký kết giữa bên tặng cho là ông D, bà N với bên nhận tặng cho anh T đối với diện tích đất 121m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69 phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Về phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý và cho rằng việc bán đấu giá không đúng quy định pháp luật nên bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án số 027.3/HĐMB/SAVC ngày 09/7/2015 giữa bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B với bên mua được tài sản bán đấu giá là bà Nguyễn Thị Bích Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Ngọc T và vợ là chị Phan Thị B trình bày, quá trình sinh sống cùng cha mẹ anh T là ông D, bà N, anh chị đã bỏ ra số tiền 195.000.000 đồng để cải tạo, mở rộng căn nhà vào năm 2016 nên có yêu cầu độc lập, yêu cầu buộc đương sự nào trong vụ án này được Tòa án tuyên xử giao quyền quản lý, sử dụng nhà và đất phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng anh số tiền 195.000.000 đồng chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà.

- Về nội dung kháng cáo: Theo đơn kháng cáo và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông D, bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai mà nguyên đơn đã cho bị đơn ở nhờ, xét thấy qua chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đượng sự tại phiên tòa thể hiện, ngày 09/7/2015 nguyên đơn mua trúng đấu giá quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L với giá 302.212.324 đồng, do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B tổ chức bán đấu giá, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền theo thông báo số 171/SAVC ngày 15/7/2015 của Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và Định giá M. Đến ngày 07/01/2016, bị đơn ông D, bà N đã ký biên bản tự nguyện bàn giao tài sản cho nguyên đơn. Về phía nguyên đơn cho rằng sau khi bị đơn ký biên bản tự nguyện bàn giao tài sản, bị đơn xin mượn lại căn nhà trên để tổ chức đám cưới cho con trai đến hết ngày 13/01/2016 sẽ bàn giao, nguyên đơn đồng ý, nhưng sau đó bị đơn không thực hiện, về phía bị đơn thừa nhận đã ký biên bản tự nguyện bàn giao tài sản ngày 07/01/2016 và có mượn lại nguyên đơn căn nhà để tổ chức đám cưới cho con (BL 189- 193, 649, 650). Từ đó đủ cơ sở xác định việc bị đơn đã tự nguyện ký biên bản bàn giao tài sản và nượm lại căn nhà của nguyên đơn là có thật nhưng sau đó không trả lại tài sản cho nguyên đơn theo thỏa thuận, vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nhà đất cho ở nhờ là có căn cứ. Cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả nhà đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng là có cơ sở, đúng theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút phần yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/4/2017 giữa ông D, bà N với anh T là vô hiệu nên cấp sơ thẩm đã giải quyết đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tài sản trên đất: Bị đơn ông D, bà N có trồng 01 cây lộc vừng đường kính gốc khoảng 15cm, cao khoảng 4m có giá trị 3.000.000 đồng, cấp sơ thẩm giải quyết giao cho bà Thy sở hữu và có trách nhiệm thanh toán lại cho ông D, bà N số tiền 3.000.000 đồng là phù hợp quy định pháp luật.

[4.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà N yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án số 027.3/HĐMB/SAVC ngày 09/7/2015 giữa bên

có tài sản bán đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B với bên mua được tài sản bán đấu giá là bà Nguyễn Thị Bích Th. Xét thấy, theo mục 5 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao và khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự thì yêu cầu này của bà Nông thuộc trường hợp không có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186, 187, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu phản tố của bà Nông thời hiệu khởi kiện đã hết theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 để giải quyết đình chỉ xét xử là không đúng quy định pháp luật, vì vậy Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm phần này.

[4.3] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh T và chị B yêu cầu buộc đương sự nào trong vụ án này được Tòa án tuyên xử giao quyền quản lý, sử dụng nhà đất phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng anh số tiền 195.000.000 đồng chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà. Hội đồng xét xử xét thấy, anh T, chị B khai sau khi anh T kết hôn với chị B, do không có chỗ ở nên anh chị tiếp tục ở chung cùng cha mẹ anh T là ông D, bà N tại căn nhà thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ 69, địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Quá trình sinh sống anh T, chị B đã bỏ ra số tiền 195.000.000 đồng để cải tạo, mở rộng căn nhà vào năm 2016 và cung cấp chứng cứ là hợp đồng thi công xây dựng số 031-2016/ATP ngày 15/10/2016, biên bản thanh lý hợp đồng thi công xây dựng ngày 17/12/2016 (BL 358- 363) thể hiện, anh T, chị B ký hợp đồng với Công ty TNHH một thành viên Â để "cải tạo và mở rộng nhà ở gia đình" tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L, thành phố B với tổng chi phí theo Hợp đồng là 195.000.000 đồng, anh T, chị B đã thanh toán và thanh lý hợp đồng vào ngày 17/12/2016. Từ đó cho thấy việc anh T, chị B bỏ tiền ra để cải tạo và mở rộng nhà ở gia đình tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L, thành phố B là có thật nên yêu cầu này của anh T, chị B là có cơ sở, tuy nhiên theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/11/2020; Chứng thư thẩm định giá số 264/TĐG-CT ngày 25/01/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai kết luận diện tích căn nhà do anh T, chị B xây dựng thêm là 24,95m^2 có tổng giá trị còn lại là 50.892.900 đồng. Do đó cấp sơ thẩm đã nhận định đây là phần giá trị tài sản được tăng thêm và bà Th là người được nhận tài sản nên giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của anh T, chị B và buộc bà Th có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh T, chị B số tiền 50.892.900 đồng là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Bị đơn Ông D và bà N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0000379 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành

án dân sự thành phố B. Như vậy, hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí còn lại là 100.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Th phải chịu 2.694.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền bà Th đã nộp tạm ứng án phí là 200.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 007414 ngày 24/02/2016 và số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0009968 ngày 31/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Buộc bà Th còn phải tiếp tục nộp 2.194.600đ (hai triệu một trăm chín mươi bốn nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Tống Ngọc T phải chịu 7.205.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp là 4.875.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009984 ngày 04/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Buộc anh T còn phải tiếp tục nộp 2.330.000 đồng (hai triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000830 ngày 13/4/2021, bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000831 ngày 13/4/2021, anh T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000832 ngày 13/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của chị Phan Thị B đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000833 ngày 13/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[6] Về chi phí tố tụng :

Đối với chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 24.724.000 đồng (1.302.012đ + 2.902.000đ + 20.520.000đ) ông D, bà N phải chịu. Nguyên đơn bà Th đã nộp tạm ứng nên buộc ông D và bà N phải thanh toán lại cho bà Th số tiền này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp, chi phí tố tụng và án phí đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử không đúng quy định pháp luật nên sửa bản án sơ thẩm phần này.

+ Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Ngọc T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186, 187, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của chị Phan Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Th về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất"* và Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Tống Ngọc T về việc *"Yêu cầu Thanh toán tiền sửa chữa nhà ở"*.

+ Buộc ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N, anh Tống Ngọc T, chị Tống Thị D, chị Tống Thị Thanh H, cụ Tống A và chị Phan Thị B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích Th quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 (nay là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 126) phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) có tứ cận Đông giáp thửa đất 248, Tây giáp thửa 291, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp thửa 230 tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 188/2021BĐHT ngày 14/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Biên Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO XXXXXX do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 18/11/2013 mang tên ông Tống Nguyên D và bà Hoàng Thị N.

Bà Nguyễn Thị Bích Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 121m^2 thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 69 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ E524, tổ 23, khu phố 5, phường L, thành phố B, Đồng Nai theo quy định của pháp luật.

+ Giao cho bà Nguyễn Thị Bích Th sở hữu 01 cây lộc vừng đường kính gốc khoảng 15cm, cao khoảng 4m.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Bích Th có trách nhiệm thanh toán cho ông Tống Nguyên D, bà Hoàng Thị N giá trị 01 cây lộc vừng là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

+ Buộc bà Nguyễn Thị Bích Th có trách nhiệm thanh toán cho anh Tống Ngọc T và chị Phan Thị B số tiền sửa chữa nhà 50.892.900 đồng (năm mươi triệu tám trăm chín mươi hai nghìn chín trăm đồng).

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Th về việc *"Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"*

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này là bà Th được quyền khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị N về việc *"Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thi hành án"*.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố này:

Đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu đó, nếu việc khởi kiện này không có gì khác với yêu cầu đã đình chỉ về người khởi kiện, người bị kiện, quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trả lại đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ cho đương sự nếu có yêu cầu.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 24.724.000 đồng, ông Dũng, bà Nông phải chịu. Nguyên đơn bà Th đã nộp tạm ứng nên buộc ông D và bà Nphải thanh toán lại cho bà Th.

6. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Tống Nguyên D và bà Hoàng Thị N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0000379 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Như vậy, hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí còn lại là 100.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích Th phải chịu 2.694.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền bà Th nộp tạm ứng án phí là 200.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 007414 ngày 24/02/2016 và số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu

tiền số 0009968 ngày 31/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Bà Th còn phải tiếp tục nộp 2.194.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc anh Tống Ngọc T phải chịu 7.205.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp là 4.875.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009984 ngày 04/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Anh T còn phải tiếp tục nộp 2.330.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D, bà N và anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000830 ngày 13/4/2021, bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000831 ngày 13/4/2021, anh Tiến số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000832 ngày 13/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của chị Phan Thị B đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000833 ngày 13/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Võ Văn Toàn