

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **115/2022/DS-PT**

Ngày **30 - 8 - 2022**

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tháo dỡ
công trình trên đất và tranh chấp hợp
đồng vay tài sản”.*

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: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quyên

Bà Lê Thị Ký

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Anh Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tháo dỡ công trình trên đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”; Do bản án sơ thẩm số 116/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110//2022/QĐXX-PT ngày 01 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* - **Ông Trần Trí Tr**, sinh năm 1976.

- **Bà Nguyễn Thùy D**, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: 587/4, khu phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

* *Bị đơn:* - **Ông Hoàng Công Ng**, sinh năm 1958.

- **Bà Nguyễn Thị D**, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: 3/6, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976.

Địa chỉ liên hệ: 141A, quốc lộ 1A, khu phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 3 năm 2017).

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Nguyễn Đình H - Công ty luật TNHH Hải Châu – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Tr sinh năm 1969.

Địa chỉ: 122/4A, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.
(Ông Tr, bà D, ông H, ông H có mặt, bà Tr vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2016, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, ng đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngày 12 tháng 6 năm 2015, ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D chuyển nhượng cho ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D diện tích đất 4.055,6m² đất, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 639146, do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 9 năm 2011, loại đất trồng cây lâu năm; giá chuyển nhượng là 6.083.400.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh Đồng Nai.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông Tr có vay tiền của bà D, tổng số tiền nợ là 4.940.000 đồng; bà D thanh toán tiền nợ cho ông Tr tại Ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra là 500.000.000 đồng, số tiền ông Tr trả cho bà D để làm dịch vụ giấy tờ đất là 135.000.000 đồng; tổng số tiền ông Tr trả cho bà D là 5.575.000.000 đồng;

Ngày 12/6/2015, ông Tr và bà D lập giấy tay tổng kết số công nợ, khấu trừ vào tiền chuyển nhượng đất, bà D còn nợ lại ông Tr số tiền như sau: 6.083.400.000 đồng - 5.575.000.000 đồng = 508.400.000 đồng.

Ông Tr có thỏa thuận miệng với bà D là đồng ý cho bà cân trừ số tiền nợ này vào tiền chuyển nhượng đất, còn lại bao nhiêu sau khi sang tên xong giấy tờ thì bà D phải trả lại cho ông Tr như sau: 6.083.400.000 đồng - 5.575.000.000 đồng = 508.400.000 đồng.

Đối với phần nhà xưởng xây dựng trên đất, theo hợp đồng ông Tr không chuyển nhượng phần này, nhưng bà D có thỏa thuận miệng, nếu bà D có nhu cầu sử dụng thì sẽ thanh toán cho ông Tr phần giá trị, nếu bà D không có nhu cầu sử dụng thì ông Tr gỡ đi nơi khác. Sau khi giao đất xong, bà D đã không thực hiện việc thanh toán nhà xưởng trên đất, cũng không để ông Tr tháo dỡ phần nhà xưởng đi nơi khác;

Ngày 26 tháng 4 năm 2017, ông Tr, bà D có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D thực hiện việc cho thuê, mua bán, chuyển nhượng, làm thay đổi hiện trạng đối với phần công trình, nhà xưởng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Tr, bà D.

Ngày 10 tháng 5 năm 2017, ông Tr đã nộp số tiền 100.000.000 đồng vào Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương chi nhánh Đồng Nai, để thực hiện Biện pháp bảo đảm; theo Quyết định số 589/2017/QĐBPBD ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Ngày 11 tháng 5 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 595/2017/QĐ-BPKCTT, cấm ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D không thực hiện việc chuyển dịch quyền về tài sản, thay đổi hiện trạng và cho thuê tài sản đối với phần công trình, nhà xưởng đang tranh chấp trên thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Nay, ông Tr, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Ng, bà D phải thanh toán cho ông Tr, bà D số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 508.400.000 đồng và giao trả cho ông Tr, bà D phần nhà xưởng trên đất, để di dời đi nơi khác.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, ông Tr, bà D đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 2038/TĐG-CT ngày 22 tháng 8 năm 2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, đã xác định giá trị nhà xưởng tranh chấp là 5.051.800.000 đồng và không yêu cầu định giá lại.

**** Đại diện Bị đơn là ông Nguyễn Văn Hà trình bày:***

Ngày 04 tháng 12 năm 2013, bà D có thỏa thuận với ông Tr, bà D về việc chuyển nhượng cho bà D 06 lô đất và nhà xưởng của Công ty Bách Mộc với tổng diện tích là 11.300m², thuộc các thửa 130, 09, 152, 07, 134, và 135, với giá là 14.000.000.000 đồng; ngày 01 tháng 01 năm 2014, hai bên tiến hành giao đất và nhà xưởng;

Thực hiện hợp đồng ngày 10 tháng năm 2013, bà D đưa cho ông Tr số tiền 3.000.000.000 đồng; ngày 20 tháng 5 năm 2013, đưa thêm 1.740.000.000 đồng; ngày 05 tháng 12 năm 2013, đưa thêm 500.000.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị Ngọc Tr, sinh năm 1965, địa chỉ: 122/4, khu phố 11, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đang nợ bà D tiền, ông Tr cũng nợ bà Tr số tiền là 5.800.000.000 đồng; nên giữa ông Tr, bà Tr, bà D vào ngày 05 tháng 12 năm 2013 thỏa thuận bà Tr cản trừ tiền nợ bà D cho ông Tr số tiền 2.380.000.000 đồng. Vậy, tổng số tiền mua 06 lô đất của Công ty Bách Mộc, bà D đã thanh toán cho ông Tr là 7.880.000.000 đồng;

Sau khi bà D thanh toán số tiền nêu trên cho ông Tr, thì được biết ông Tr đã sử dụng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đi thế chấp vay Ngân hàng, hay những người khác.

Ông Tr đã lừa đảo bà D nhiều lần tổng cộng số tiền là 11.115.000.000 đồng, nên ngày 17 tháng 01 năm 2014, bà D tố cáo ông Tr đến Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Đồng Nai;

Do biết bà D tố cáo, ngày 16 tháng 4 năm 2014, gia đình ông Tr gồm, chị Trần Thị Ngọc L, anh Trần Trai Tr tập trung tại Công ty Bách Mộc, gọi bà D đến, để nói chuyện về việc mua đất và tiền nợ, sau đó tự ông Tr lập một tờ giấy (tờ giấy ông Tr sử dụng đi kiện) và liệt kê số tiền bà D mua đất Công ty Bách Mộc tổng cộng là 5.575.000.000 đồng, gồm các khoản 3.000.000.000 đồng đưa ngày 20/5/2013; 1.740.000.000 đồng đưa ngày 20/5/2013; 500.000.000 đồng đưa ngày 05/12/2013 và 135.000.000 đồng đưa ngày 06/3/2013; và ghi bán cho bà D lô đất ngang $36 \times 66 = 2.376\text{m}^2$, với giá $2.500.000 \text{ đồng/m}^2$, thành tiền là 5.940.000.000 đồng và ép bà D ký và cam kết rút đơn tố cáo về. Lúc này, do những người nhà ông Tr ép, đe dọa đánh nên bà D ký vào tờ giấy này, để tránh tình trạng bị đánh và hôm sau có lên trình báo sự việc với Cơ quan Công an đang giải quyết vụ việc của ông Tr.

Theo nội dung khởi kiện, ông Tr nêu “Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, anh Tr nợ của bà D 5.575.000.000 đồng, bán đất cho bà D số tiền 6.083.400.000 đồng, nay yêu cầu bà D trả lại số tiền 508.400.000 đồng”;

Thời điểm ông Tr lập tờ giấy này là ngày 16/4/2014, ông Tr đang bị bà D tố cáo lừa đảo tại cơ quan Công an, vì vay của bà D tổng cộng số tiền 11.115.000.000 đồng, không có việc bà D trả tiền ngược lại cho ông Tr; bà D ký vào tờ giấy ngày vì lúc đó bị đánh đập, sau đó có báo với phía công an; việc mua bán phần đất $36\text{m} \times 66\text{m}$ theo tờ giấy ông Tr ghi cũng không được thực hiện, vì bà D không chấp nhận mua, không rút đơn tố cáo.

Sau khi có Quyết định khởi tố vụ án với ông Tr, trong thời gian điều tra, ông Tr muốn giảm nhẹ hình phạt và muốn trả tiền lừa đảo của bà D, nên mới chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 để trừ số tiền lừa đảo.

Sau khi chuyển nhượng đất để cản trừ tiền nợ, giữa ông Tr, bà D có nhiều lần thỏa thuận với nhau, nên ngày 05/12/2015, tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai các bên đã chốt nợ và ông Tr vẫn còn nợ bà D số tiền 1.871.000.000 đồng và bà D đã làm đơn bãi nại cho ông Tr.

Về nhà xưởng, thời điểm ngày 04/12/2013, ông Tr bán 06 thửa đất và nhà xưởng Công ty Bách Mộc, giá bán tính trên $1.200.000 \text{ đồng/m}^2$, đến khi chuyển nhượng ông Tr bắt bà D phải chịu giá $1.500.000 \text{ đồng/m}^2$, nhưng bà D không

chịu, đề nghị ông Tr tính giá thỏa thuận trước đây, nhưng ông Tr cho rằng, ngoài việc chuyển nhượng đất nhưng trên đất có nhà xưởng, vì chưa đăng ký nên bán cả nhà xưởng luôn, nên giá như trên, nên bà D chấp nhận mua đất và xưởng với giá 1.500.000 đồng/m².

Quá trình tiến hành tố tụng, bà Nguyễn Thị D có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án buộc ông Tr phải trả cho bà D số tiền sau khi cản trở việc chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, số tiền là 1.871.600.000 đồng và số tiền nợ còn thiếu là 2.940.000.000 đồng.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc Tr, cũng như đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án triệu tập làm việc, nhưng vẫn không chấp hành, nên không có lời trình bày.*

Tại bản án dân sự số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản gắn liền với đất” với ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D.

2. Buộc ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 508.400.000 đồng.

3. Bác yêu cầu của ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D buộc ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D phải trả số tiền 4.811.600.000 đồng.

4. Buộc ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D phải cho ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D tháo dỡ công trình 02 (hai) nhà xưởng trên diện tích đất 4.055,6m² đất, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, để di dời nơi khác.

(Theo bảng vẽ kết cấu nhà 1 và nhà 2 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 16 tháng 6 năm 2017).

5. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 595/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 589/2017/QĐBPBD ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa; Cho người đã thực hiện biện pháp bảo đảm là ông Trần Trí Tr được nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm, số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo giấy xác nhận ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, số tài khoản 0121000421569, tên tài khoản Trần Trí Tr.

6. Buộc ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D phải trả lại số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 56.351.900đ (*năm mươi sáu triệu ba năm mươi một nghìn chín trăm đồng*) cho ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D.

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

Ngày 13/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định kháng nghị số 1736/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Ngày 23/10/2020, bị đơn ông Hoàng Công Ng và bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo theo hướng Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa có nhiều vi phạm tố tụng cụ thể:

Ngoài việc ng đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía bị đơn có yêu cầu phản tố số nợ 4.811.600.000đ nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đầy đủ.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án không triệu tập bà Tr là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan lên làm việc, đối chất để làm rõ số tiền các bên cần trừ nợ với nhau, không đưa công ty TNHH MTV Lâm Cường Thịnh vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tố tụng.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D ông Ng có làm thêm một phần nhà xưởng, nhưng cấp sơ thẩm xác định có 3 nhà xưởng nhưng không xem xét nhà xưởng nào là do ông Tr xây dựng, nhà xưởng nào do bà D ông Ng xây dựng, tuyên cho ông Tr được tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng của bà D, ông Ng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Về nội dung: Việc cần trừ nợ số tiền 2.380.000.000đ trong khoản nợ 5.800.000.000đ của bà Tr sang cho bà D, do bà Tr nợ bà D 2.380.000.000đ thỏa thuận này ghi ngày 05/12/2015 trước sự chứng kiến của Điều tra viên thì số tiền ông Tr còn nợ lại bà D là 1.871.600.000đ và số nợ trước đó còn lại là 2.940.000.000đ, tuy nhiên cấp sơ thẩm không xem xét mà chỉ căn cứ vào tờ giấy do ông Tr tự viết, tự ký để buộc bị đơn phải trả cho ng đơn số tiền 508.400.000đ là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

**** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***

Về thủ tục tố tụng:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử 02 tháng theo luật định, đảm bảo việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

- Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm có 03 Thẩm phán, các thành viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

- Đối với đương sự: từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Về kháng cáo: Ngày 23/10/2020, ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D kháng cáo bản án số 116/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đơn kháng cáo của ông Ng, bà D được nộp trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015 thì kháng cáo của ông Ng, bà D, còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Về kháng nghị:

* Ngày 13/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1736/QĐ-KNPT-DS. Nội dung kháng nghị: đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vi phạm về tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đường lối giải quyết chưa đủ cơ sở làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: căn cứ kết quả tranh tụng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ và đường lối giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm:

Trên cơ sở kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Nhận thấy, tòa án cấp sơ thẩm đã có các vi phạm cụ thể như sau:

- Xác định quan hệ pháp luật trong vụ án còn thiếu sót:

Trong vụ kiện này, ng đơn khởi kiện yêu cầu ông Ng, bà D phải thanh toán cho ông Tr, bà D số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 508.400.000 đồng và giao trả cho ông Tr, bà D phần nhà xưởng trên đất, để di dời đi nơi khác và bị đơn yêu cầu phản tố buộc ông Tr phải trả cho bà D số tiền sau khi cản trở việc chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, số tiền là 1.871.600.000 đồng và số tiền nợ còn thiếu là 2.940.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” là chưa đầy đủ, còn bỏ sót quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

- Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm việc tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự:

+ Theo tài liệu có tại cấp sơ thẩm, trên diện tích đất 4.055,6m² có 3 nhà xưởng, chưa xác định rõ nhà xưởng nào của bà D, nhà xưởng nào của ông Tr. Tòa án chỉ thẩm định 2 nhà xưởng và làm cơ sở để buộc bị đơn giao lại cho ông Tr là chưa đủ căn cứ.

Về nội dung này đã được Tòa cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định lại, xác định vị trí 2 nhà xưởng của ông Tr và các đương sự đã thống nhất được vị trí của 2 nhà xưởng. Do đó, nội dung này được nêu tại kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa đã được cấp phúc thẩm thực hiện nên tại phiên tòa

phúc thẩm hôm nay, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

+ Trong vụ án này, bà Nguyễn Thị Ngọc Tr là người cho ông Tr vay tiền, có liên quan đến việc cần trừ nợ 3 bên theo biên bản thỏa thuận ký ngày 05/12/2015 tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh Đồng Nai. Tòa án đưa bà Tr tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, quá trình tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập bà Tr để lấy lời khai được gửi đến người nhận văn bản là cán bộ khu phố 11, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa. Việc này là vi phạm Điều 175, 176, 177 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có giá trị pháp lý, không đảm bảo văn bản tố tụng đến được bà Tr. Việc Tòa án sơ thẩm xét xử vắng mặt bà Tr với lý do tổng đạt hợp lệ 2 lần nhưng vẫn vắng mặt là không có căn cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do không có lời trình bày của bà Tr, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông Tr phải trả cho bà D số tiền sau khi cần trừ việc chuyển nhượng đất là 1.871.600.000 đồng là chưa đủ cơ sở vững chắc.

- Ngoài các vi phạm trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị nhà xưởng 1 và nhà xưởng 2 với số tiền 113.051.800 đồng là không đúng quy định pháp luật. Bởi theo yêu cầu khởi kiện ng đơn là buộc bị đơn tháo dỡ 2 nhà xưởng trả lại ng đơn. Do vậy, án phí với yêu cầu này là án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng mới đúng quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Phần tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố 1.871.600.000 đồng không được chấp nhận là không đúng quy định pháp luật. Bởi tại phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là dành quyền khởi kiện cho bị đơn đối với yêu cầu này. Do đó, phần số tiền án phí này bị đơn không phải chịu mới đúng quy định pháp luật.

Xét kháng cáo của ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm có nội dung phù hợp với quan điểm của Viện kiểm sát.

Từ các nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị tòa phúc thẩm tuyên:

- Chấp nhận kháng nghị 116/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D.

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Trên đây là ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn là bà D và ông Ng làm trong hạn luật định, đúng tạm ứng án phí đúng quy định; Quyết định kháng nghị số 1736/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa được ban hành đúng thẩm quyền, đúng thời hạn luật định, kháng nghị hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

[1.2]. Về xác định quan hệ pháp luật: Ng đơn khởi kiện yêu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình trên đất, bị đơn phản tố yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”* là không đúng quy định pháp luật và chưa đầy đủ, còn bỏ sót quan hệ pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”*.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ng đơn và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

[2.1]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản là số tiền 2.940.000.000 đồng

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, thể hiện vào ngày 16/4/2014, giữa ông Tr và bà D lập giấy tay tổng kết số tiền ông Tr còn nợ bà D số tiền là 5.575.000.000 đồng, đồng thời tại giấy tổng kết đó ông Tr và bà D có lập hợp đồng giấy tay chuyển nhượng cho bà D thửa đất tại huyện Vĩnh Cửu có đất ngang $36 \times 66 = 2.376\text{m}^2$, với giá 2.500.000 đồng/ m^2 , thành tiền là 5.940.000.000đ thể hiện cân trừ số tiền nợ và bà D còn phải trả lại cho ông Tr số tiền 365.000.000đ và bà D ký và cam kết rút đơn tố cáo ông Tr về số tiền nợ mà bà đã tố cáo ông Tr ra Công an tỉnh Đồng Nai.

Tại biên bản thỏa thuận ngày 5/12/2015, lập tại văn phòng Công an tỉnh Đồng Nai giữa ông Tr và bà D thể hiện nội dung sau khi cân trừ tiền nợ và tiền

bán đất thì ông Tr còn nợ bà D 1.871.000.000đ. Đến ngày 07/12/2015 bà D viết đơn bãi nại ông Tr nộp tại văn phòng Công an tỉnh Đồng Nai một lần nữa xác định ông Tr đã trả hết các khoản nợ cho bà D, cho đến ngày 10/12/2015, bà D tiếp tục nộp đơn bãi nại xác định ông Tr đã trả hết cho bà các khoản nợ từ năm 2011-2013 và cũng xác định giữa bà và ông Tr không có thỏa thuận về việc mua bán đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 48 xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, trước đó có sự thỏa thuận mua bán trên là do vợ chồng bà nóng vội đòi tiền ông Tr, nhưng thực chất không có sự mua bán diện tích đất nói trên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2015, ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D cùng với bà D lập bản cân trừ nợ hai bên xác định số tiền còn nợ giữa hai bên tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh Đồng Nai với nội dung số tiền ông Tr còn nợ bà D 5.575.000.000 đồng (*năm tỷ năm trăm bảy mươi năm triệu đồng*), ông Tr sẽ bán cho bà D và ông Ng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa có diện tích 4.055,6m² với giá 6.083.400.000đ (*sáu tỷ không trăm tám ba triệu bốn trăm nghìn đồng*) sẽ trừ vào số tiền ông Tr còn nợ là 5.575.000.000 đồng (*năm tỷ năm trăm bảy mươi năm triệu đồng*), sau khi cân trừ số tiền còn lại bà D phải trả cho ông Tr là 508.400.000đ (*năm trăm lẻ tám triệu đồng*) có người là chứng làm ông Nguyễn Thanh C và ông Hoàng Công L.

Do đó, việc bà D yêu cầu ông Tr phải thanh toán số tiền số tiền là 1.871.600.000 đồng (*một tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng*) và số tiền nợ còn thiếu là 2.940.000.000 đồng (*hai tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng*). Tổng cộng là 4.811.600.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bà D và ông Ng là đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Sau khi các bên lập bản cân trừ nợ vào ngày 12/6/2016 tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh Đồng Nai, cùng ngày giữa bà D, ông Ng với ông Tr bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4.055,6m² đất, tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 639146, do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 9 năm 2011 cho ông Tr và bà D, với giá chuyển nhượng là 6.083.400.000 đồng (*sáu tỷ không trăm tám ba triệu bốn trăm nghìn đồng*). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh Đồng Nai. Theo biên bản cân trừ nợ cùng ngày thì giá trị quyền sử dụng đất là 6.083.400.000 đồng (*sáu tỷ không trăm tám ba triệu bốn trăm nghìn đồng*) - 5.575.000.000đ (*năm tỷ năm trăm bảy mươi*

năm triệu đồng) còn lại 508.400.000đ (*năm trăm lẻ tám triệu đồng*) bà D ông Ng còn phải trả lại cho ông Tr số tiền trên, Tuy nhiên bà D cho rằng ông Tr bà D còn nợ ông bà số tiền vay là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Đối với tài sản trên đất căn nhà xưởng.

Đối với phần nhà xưởng xây dựng trên đất, theo hợp đồng ông Tr không chuyển nhượng phần này, nhưng bà D có thỏa thuận miệng, nếu bà D có nhu cầu sử dụng thì sẽ thanh toán cho ông Tr phần giá trị, nếu bà D không có nhu cầu sử dụng thì ông Tr gỡ đi nơi khác. Sau khi giao đất xong, giữa ông Tr bà D cùng nhau thực hiện việc thỏa thuận cho công ty TNHH TM XNK Lâm Cường Thịnh thuê nhà xưởng từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2016 và thỏa thuận tiếp từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2018 với số tiền mỗi tháng là 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*) bên ông Tr sẽ hưởng 30.000.000đ (*ba mươi triệu đồng*) bên bà D sẽ hưởng 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) mỗi tháng. Điều đó chứng tỏ giữa ông Tr và bà D chỉ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất riêng nhà xưởng do ông Tr xây dựng ông Tr không chuyển nhượng phần này, đồng thời giữa ông Tr bà D có thỏa thuận miệng, nếu bà D có nhu cầu sử dụng thì sẽ thanh toán cho ông Tr phần giá trị, nếu bà D không có nhu cầu sử dụng thì ông Tr gỡ đi nơi khác. Sau khi giao đất xong, bà D đã không thực hiện việc thanh toán nhà xưởng trên đất, cũng không để ông Tr tháo dỡ phần nhà xưởng đi nơi khác. Do đó, ông Tr khởi kiện yêu cầu được tháo dỡ phần nhà xưởng do ông xây dựng là có căn cứ.

Sau khi hai bên thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên, bà D, ông Ng có xây dựng thêm một phần nhà xưởng gắn liền với phần nhà xưởng của ông Tr xây dựng trước đó; Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử không xem xét phần nhà xưởng phần nào do ông Tr xây dựng, phần nào do bà D xây dựng để giao trả cho ông Tr, mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên trả cho ông Tr được tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng trên đất trong đó có cả diện tích nhà xưởng do bà D, ông Ng xây dựng, gây thiệt hại đến tài sản của bà D. Trong quá Tr thu thập chứng cứ Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định lại, xác định vị trí 2 nhà xưởng của ông Tr xây dựng, và phần bà D ông ng xây dựng đồng thời các đương sự đã thống nhất được vị trí của 2 nhà xưởng mà cấp Phúc thẩm xác định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận với yêu cầu rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đình chỉ một phần Quyết định kháng nghị số 1736/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13 tháng 10 năm 2010 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đối với bản án dân

sự sơ thẩm số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[3]. Đối với việc phân Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại Quyết định kháng nghị số 1736/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

[3.1]. Thứ nhất đối với việc cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ tại cấp phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định hiện nay nhà xưởng do bà D, ông Ng sử dụng sản xuất không thuê ai, đối công ty công ty TNHH TM XNK Lâm Cường Thịnh thuê nhà xưởng từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2016 và thỏa thuận tiếp từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2018, hiện nay đã chấm dứt hợp đồng không còn. Do vậy, không cần thiết phải đưa TNHH TM XNK Lâm Cường Thịnh vào tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật.

[3.2]. Thứ hai đối với việc tổng đạt văn bản tố tụng cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Ngọc Tr là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết, tuy nhiên xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị Ngọc Tr là người cho ông Tr vay tiền, có liên quan đến việc cản trừ nợ 3 bên theo biên bản thỏa thuận ký ngày 05/12/2015 tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh Đồng Nai. Đây là số tiền ông Tr nợ bà D xuất phát từ cản trừ số nợ của bà Tr sang bà D; Nhưng việc thỏa thuận này không có mặt của bà Tr. Trong quá trình giải quyết vụ án này từ cấp sơ thẩm bà Tr không có yêu cầu độc lập đòi lại số tiền trên, nếu có việc cản trừ Tòa án cấp sơ thẩm nhận định dành quyền khởi kiện cho bà Tr bằng một vụ kiện khác là đúng quy định. Ngoài ra, số tiền 5.800.000.000 đồng ông Tr bà D nợ của bà Tr, bà Tr đã khởi kiện ông Tr, bà D tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã có hiệu lực pháp luật; ông Tr, bà D đã trả cho bà Tr số tiền 5.800.000.000 đồng. Đối với quá trình tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập bà Tr để lấy lời khai nhưng bà Tr vẫn vắng mặt và Tòa án sơ thẩm xét xử vắng mặt bà Tr với lý do tổng đạt hợp lệ 2 lần nhưng vẫn vắng mặt là đúng quy định, việc bà Tr không có mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng không ảnh hưởng gì đến yêu cầu khởi kiện của ng đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4]. Đối với việc áp dụng án phí của cấp sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị nhà xưởng 1 và nhà xưởng 2 với số tiền 113.051.800 đồng là không đúng quy định pháp luật. Bởi theo yêu cầu khởi kiện ng đơn là buộc bị đơn cho ng đơn được tháo dỡ 2 nhà xưởng trả lại ng đơn. Do vậy, án phí với yêu cầu này là

300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

Đối với số tiền án phí có giá ngạch bà D và ông Ng phải chịu như sau: Tổng số tiền bà D ông Ng phải trả cho ông Tr là 508.400.000đ + số tiền 4.811.600.000đ bà D, ông Ng phản tố không được chấp nhận = 5.320.000.000đ (căn cứ theo nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Thì bà D và ông Ng phải chịu 112.000.000đ x 0,1% của số tiền vượt quá 4000.000.000đ = 113.320.000đ).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Công Ng phải chịu 113.320.000đ (*một trăm mười ba triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng*) và 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì những lẽ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa đối với phần Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai còn giữ ng đồng thời bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Công Ng.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về quan hệ pháp luật, về án phí án sơ thẩm và sửa về cách tuyên bản án

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà D và ông Ng không được chấp nhận nên bà D và ông Ng phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số: 0007293 ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (bà D và ông Ng đã nộp xong)

Ông Trần Trí Tr và bà Ng Thùy D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Về chi phí tố tụng:

[5.1]. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Buộc ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D phải trả lại số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 56.351.900 (*năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn chín trăm đồng*) cho ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D.

[5.2]. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Công Ng phải chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tài sản tranh

chấp tại cấp phúc thẩm là 22.000.000 đồng (*hai mươi hai triệu đồng*). Do ông Tr và bà D đã nộp số tiền này nên bà D và ông Ng có trách nhiệm hoàn trả ng đơn 22.000.000 đồng (*hai mươi hai triệu đồng*).

[6]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[7]. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ nên không được ghi nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

+ Căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 289 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần quyết định kháng nghị số 1736/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020

của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đối với bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

- Bác Quyết định kháng nghị số 1736/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đối với bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

- Bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Công Ng.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về quan hệ pháp luật, về án phí án sơ thẩm và sửa về các tuyên bản án.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 207, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 161, 165, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 100, khoản 1 điều 203 của luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trí Tr và bà Nguyễn Thùy D về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất*” với ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D.

1.1. Buộc ông Hoàng Công Ng và bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho ông Trần Trí Tr và bà Nguyễn Thùy D số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 508.400.000 đồng (*năm trăm lẻ tám triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Hoàng Công Ng và bà Nguyễn Thị D về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” đối với ông Trần Trí Tr và bà Nguyễn Thùy D về số tiền 4.811.600.000 đồng (*bốn tỷ tám trăm mười một triệu sáu trăm nghìn đồng*).

3. Buộc ông Hoàng Công Ng và bà Nguyễn Thị D phải cho ông Trần Trí Tr và bà Nguyễn Thùy D tháo dỡ công trình gồm 01 phần nhà xưởng thứ nhất nằm trên một phần trên diện tích ($664,6m^2 + 1163,8m^2$ đất), tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 được giới hạn tại các điểm (A', B', C, D, E, A', F, G, H, I, K, L, M, F) và toàn bộ nhà xưởng thứ 2 có giới hạn tại các điểm (P, Q, R, S, P) nằm trên diện tích $944.5m^2$ đất của thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, để di dời nơi khác;

(Theo bảng vẽ kết cấu nhà 1 và nhà 2 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 16 tháng 6 năm 2022).

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 595/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 589/2017/QĐBPBĐ ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa; Cho người đã thực hiện biện pháp bảo đảm là ông Trần Trí Tr được nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm, số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) theo giấy xác nhận ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, số tài khoản 0121000421569, tên tài khoản Trần Trí Tr.

5. Về chi tố tụng:

5.1. *Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm:* Buộc ông Hoàng Công Ng, bà Nguyễn Thị D phải trả lại số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 56.351.900 đồng (*năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn chín trăm đồng*) cho ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D.

5.2. *Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:* Buộc ông Hoàng Công Ng và bà Nguyễn Thị D phải trả lại số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tài sản là 22.000.000đ (*hai mươi hai triệu đồng*) cho ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D.

6. Về thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì còn phải

trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 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, 7b 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.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Công Ng, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

7.2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Công Ng là 113.320.000đ (một trăm mười ba triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.074.000 đồng (ba mươi bốn triệu, không trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 009674 ngày 13 tháng 6 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông Ng, bà D còn phải nộp tiếp số tiền là 79,246.000 đồng (bảy mươi chín triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Trí Tr, bà Nguyễn Thùy D số tiền 25.626.000 đồng (hai mươi năm triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 003390 ngày 05 tháng 01 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

7.3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Công Ng, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số: 0007293 ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (bà D và ông Ng đã nộp xong)

Ông Trần Trí Tr và bà Ng Thùy D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

8. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

9.. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương