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

Bản án số: **109/2019/DS-PT**
Ngày 07-10-2019
V/v: *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng
Các Thẩm phán: Ông Vũ Hoàng Linh
Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 tháng 9 năm 2019 và ngày 07 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2019/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 62/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2019/QĐPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 08/TB-TA ngày 16 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn S, sinh năm 1957; *(có mặt)*
Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Phước T, sinh năm 1976; *(có mặt)*
Địa chỉ: Tổ 3, Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Phước T: Luật sư Dương Vĩnh T1 – Văn phòng luật sư D - Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Võ Trung H, sinh năm 1962; *(có mặt)*
2. Anh Nguyễn Thế S1, sinh năm 1993; *(có mặt)*
Cùng trú tại: Tổ 3, Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1978; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1962; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Anh Trần Thanh B, sinh năm 1982; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: phường H, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Phạm Hoài Đ, sinh năm 1965; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 07, Tổ 3, Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

7. Ông Võ Văn S2, sinh năm 1965; *(có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 8, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

8. Bà Trương Thị N, sinh năm 1962; *(có đơn xin xét xử mặt)*

Địa chỉ: Tổ 18, Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

9. Ông Nguyễn Minh H3, sinh năm 1982; *(vắng mặt)*

Nơi làm việc: Cán bộ địa chính UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

10. Ông Nguyễn Đình A, sinh năm 1985; *(có mặt)*

Nơi làm việc: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

11. Uỷ ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Đức T2, sinh năm: 1969 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Theo văn bản ủy quyền số 18/GUQ-UBND, ngày 23/8/2019 *(có đơn xin xét xử vắng mặt).*

12. Uỷ ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Ngọc H4 – Chức vụ: Công chức Tư pháp – Hộ tịch xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Theo văn bản ủy quyền số 02/UBND ngày 09/9/2019 *(có đơn xin xét xử vắng mặt).*

13. Ông Trần Văn G *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Tổ 33, Ấp 3, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

14. Ông Bùi Minh H5 *(có đơn xin xét xử vắng mặt).*

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Phước T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn S trình bày như sau:

Vào ngày 05 tháng 10 năm 2009, ông Trần Văn S cùng vợ là bà Nguyễn Thị H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Phước T (viết giấy tay). Theo đó, ông S và bà H2 nhận chuyển nhượng từ bà T mảnh đất có diện tích 1.040m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn, còn lại là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm), tọa lạc tại thửa số 260, tờ bản đồ số 21, thuộc ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, trong đó có cấn trừ số tiền nợ là 120.000.000 đồng mà bà T

vay của ông S, còn lại số tiền 150.000.000 đồng trả trực tiếp cho bà T. Đến ngày 30/10/2009, hai bên chính thức ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã T, được UBND xã T chứng thực việc chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 11/6/2011, ông S và bà H2 đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng ký ngày 30/10/2010 thì chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 100m^2 và một số cây trồng trên đất (có thể hiện rõ tại hợp đồng ký ngày 05/10/2009). Do nhà ở không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên hai bên không thể hiện trong hợp đồng có chứng thực về việc mua bán nhà.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì do bà T và ông N1 (thời điểm đó đang ở với bà T) không có chỗ ở, nên xin ở nhờ trong thời hạn 1 năm. Do ông S chưa có nhu cầu ở, nên đã đồng ý cho bà T ở nhờ. Hai bên thỏa thuận đến tháng 10/2011, bà T phải giao nhà cho ông S. Tuy nhiên, khi đến hạn thì bà T cố tình chây ỳ không chịu bàn giao nhà đất theo thỏa thuận.

Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T phải trả lại mảnh đất diện tích 1.040m^2 và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với yêu cầu buộc bà T phải trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2011 đến nay và số tiền vay 40.000.000 đồng theo đơn khởi kiện, nay nguyên đơn xin rút yêu cầu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra, ông S không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Phước T trình bày:

Bà T thừa nhận vào ngày 05/10/2009 có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H2 mảnh đất chiều ngang khoảng 23m, chiều dài khoảng 60m, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Tài sản trên đất là căn nhà diện tích khoảng 100m^2. Lúc đó hai bên viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Vào thời gian trên mảnh đất trên đang thế chấp tại ngân hàng. Một thời gian sau đó, ông Nguyễn Văn H1 có nói là đã trả nợ cho ngân hàng để lấy giấy CNQSD đất về. Đến tối ngày 30/10/2009, ông H gọi bà T đến nhà ông H và nói với bà T rằng, số tiền đã trả cho ngân hàng là 200.000.000 đồng thì trong đó ông S góp 150.000.000 đồng, ông H góp 10.000.000 đồng, ông Phạm Hoài Đ góp 20.000.000 đồng và ông Lê Đăng P góp 20.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu bà T ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người trên.

Bà T thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 mà ông S cung cấp cho Tòa án là chữ ký của bà T. Tuy nhiên, bà T cho rằng bà không đến UBND xã T để ký chứng thực hợp đồng theo quy định mà ký tại nhà của ông Nguyễn Văn H1 vào buổi tối ngày 30/10/2009. Do đó, bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông S, bà H2 vào ngày 30/10/2009, còn số tiền mà bà T nợ thì bà T sẽ trả từ từ khi nào có điều kiện.

Đối với việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bà T phải trả số tiền vay 40.000.000 đồng. Trước đây, bà T không có ý kiến gì. Tuy

nhiên, tại phiên tòa, bà T không đồng ý về việc rút yêu cầu trên của ông S, đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm trong vụ án.

Ngoài ra, bà T không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Võ Trung H trình bày:

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án, ông Võ Trung H trình bày: Ông kết hôn với bà T vào năm 2012, nên việc tranh chấp giữa bà T và ông S cụ thể như thế nào thì ông không biết. Do đó, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế S1 trình bày:

Anh S1 là con ruột của bà T, đối với tài sản tranh chấp giữa ông Trần Văn S với bà T thì anh không có ý kiến hay yêu cầu gì. Vì đó là tài sản riêng của bà T, chứ anh không có đóng góp gì vào khối tài sản trên, nên anh đồng ý với mọi ý kiến và yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông H có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H2 với bà Nguyễn Phước T đối với mảnh đất giáp ranh phần đất ông H cũng nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Phước T vào năm 2009. Còn địa điểm ký kết hợp đồng giữa ông S, bà H2 với bà T và giá chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì ông H không biết. Đối với việc tranh chấp giữa bà T và ông S thì ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ngoài ra, ông H không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà H2 hoàn toàn đồng ý thống nhất với nội dung khởi kiện của chồng là ông Trần Văn S. Ngoài ra, bà H2 không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh B trình bày:

Đối với nội dung khởi kiện của bố anh B là ông Trần Văn S thì anh hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H3 trình bày:

Ông H3 là công chức địa chính, công tác tại UBND xã T từ năm 2004, đến tháng 5/2017 chuyển về công tác tại UBND xã Tân T. Ông H3 xác định biên bản xác định hiện trang thửa đất ngày 07/10/2009 là do ông H3 ký và viết tên. Đối với chữ viết và chữ ký của bà Nguyễn Phước T trong biên bản thì do thời gian đã lâu nên ông H3 không nhớ rõ là bà T có mặt tại buổi đo đạc và có ký tên vào biên bản hay không.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình A trình bày:

Ông A công tác tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ từ năm 2007 cho đến nay. Vào ngày 07/10/2009, ông A là người trực tiếp tiến hành đo đạc, xác định mốc giới thửa đất. Tại buổi đo đạc trên, có mặt chủ sử dụng đất. Đối với chữ ký và chữ viết tên của các đương sự trong biên bản xác định mốc giới thì do thời gian đã lâu nên không xác định được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoài Đ trình bày:

Năm 2009, ông Đ có nhận chuyển nhượng từ bà T mảnh đất có bề ngang mặt tiền đường tổ rộng 10m, giá 80.000.000 đồng/10m bề ngang, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ đã được cấp Giấy QCQSD đất, sau đó ông đã chuyển nhượng lại cho người khác mảnh đất trên. Đối với nội dung khởi kiện của ông

Trần Văn S thì ông Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn S2 trình bày:

Năm 2009, ông S2 có cho bà T vay số tiền 86.000.000 đồng và giữ sổ hộ khẩu, giấy CMND của bà Nguyễn Phước T đến năm 2012 mới trả lại cho bà T. Ông S2 xác nhận cho bà T nội dung như trên, nhưng không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N trình bày:

Bà N là tổ trưởng tổ vay vốn của Ngân hàng CSXH Chi nhánh huyện Đồng Phú tại xã T. Đối với trường hợp bà Nguyễn Phước T có liên quan đến việc vay vốn của ngân hàng. Còn hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S và bà T thì bà N không biết, cũng không có ý kiến gì.

Tại Công văn số 74/UBND ngày 23 tháng 11 năm 2016 và biên bản ngày 28/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước trình bày:

UBND xã T có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Phước T và ông Trần Văn S, theo số chứng thực số 326/2009 quyển 01 ngày 30/10/2009 tại UBND xã T.

Thời điểm chứng thực hợp đồng có mặt bà Nguyễn Phước T và ông Trần Văn S.

Tại thời điểm trên, UBND xã T đã tiếp nhận, thụ lý và chứng thực hợp đồng theo đúng trình tự, thẩm quyền theo quy định của pháp luật theo Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp – Bộ Tài nguyên Môi trường về hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Đất chuyển nhượng đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 106 của Luật đất đai năm 2003.

Hồ sơ chứng thực gồm trích lục bản đồ đo tách thửa, 3 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do ông S và bà T cung cấp cho UBND xã để làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất.

Tại Công văn số: 334/UBND-NC ngày 01 tháng 3 năm 2017, Công văn số: 571/UBND-NC ngày 31 tháng 3 năm 2017 và Công văn số: 921/UBND-NC ngày 10 tháng 5 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước trình bày:

Việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 084781 ký cấp ngày 11/6/2010 (thửa số 260, Tờ bản đồ số 21, diện tích 1.040m^2; tọa lạc tại Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước) cho hộ ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H2 được thực hiện theo đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai;

Đối với nội dung vụ án, UBND huyện Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Phước T – Luật sư Dương Vĩnh T1 trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phước T và ông Trần Văn S là không hợp pháp, không phải xuất phát từ sự tự nguyện của bà T. Đồng thời, hợp đồng được bà T ký sẵn từ trước, UBND xã T

chứng thực hợp đồng khi không có mặt bà Nguyễn Phước T. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất không phải là chữ ký của bà T. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông S là vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà T phải trả số tiền vay 40.000.000 đồng, mặc dù nguyên đơn xin rút yêu cầu, nhưng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, đề nghị giải quyết luôn trong cùng vụ án được triệt để.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Phước T.

Buộc bà Nguyễn Phước T phải trả cho ông Trần Văn S quyền sử dụng đất diện tích 1.040m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn và 940m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm), tọa lạc tại thửa số 260, tờ bản đồ số 21, thuộc ấp 2, Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp đất ông H, phía Tây giáp đất ông Đ, phía Nam giáp đất ông V, phía Bắc giáp đường tổ.

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, gồm có:

- 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 115,7m^2, có kết cầu tường xây tô, mái lợp tôn, nền lát gạch men, la phông tôn, xây năm 2003.

- 01 nhà vòm diện tích 46m^2, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn.

- 01 chuồng heo diện tích 23,7m^2 mái lợp tôn và 01 chuồng heo mái lợp ngói cũ diện tích 28m^2.

- 01 bồn nước inox dung tích 1000l.

- 01 hàng rào bằng lưới B40 dài 18,45m, cao 1,6m, cột bê tông; 01 cổng sắt + trụ cổng dài 3,15m, cao 1,8m.

- 02 cây xoài 02 năm tuổi.

- 01 cây mận 02 năm tuổi.

- 04 cây mãng cầu ta 2 năm tuổi.

- 04 cây bưởi 2 năm tuổi.

- 02 cây mít 2 năm tuổi.

- 01 cây chôm chôm 20 năm tuổi.

- 01 cây sơ ri 20 năm tuổi.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn S về việc ông S phải hoàn trả cho bà Nguyễn Phước T bằng giá trị về các tài sản: 01 nhà vòm tiền chế diện tích 46m^2, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn; 01 bồn nước inox dung tích 1000l và cây trồng trên đất. Có tổng trị giá là 18.700.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S về việc yêu cầu bà Nguyễn Phước T phải trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2011 đến khi xét xử sơ thẩm, mỗi tháng 500.000 đồng và yêu cầu bà T phải trả số tiền đã vay là 40.000.000 đồng, do nguyên đơn Trần Văn S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện....";

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 24/5/2019, bà Nguyễn Phước T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND Xã T, huyện Đ chứng thực ngày 30/9/2009 là vô hiệu.

Ngày 24/5/2019, anh Nguyễn Thế S1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T, huyện Đ chứng thực ngày 30/9/2009 là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Văn S đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn bà Nguyễn Phước T và Luật sư Dương Vĩnh T1 trình bày: Bị đơn bà T yêu cầu được giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bởi các lý do: Thời gian ông S với bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu bản gốc của bà T do ông Võ Văn S2 đang giữ từ năm 2009 và ông S2 cũng thừa nhận; Ông Trần Văn S thừa nhận chữ viết bằng bút bi trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông S; Bà T có thừa nhận chữ ký của bà T trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không đi công chứng, chứng thực; Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bút lục 208-210 không có chữ ký tên của bà Nguyễn Thị H2 là vợ của ông S. Như vậy, việc công chứng, chứng thực hợp đồng của UBND xã T là ko đúng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định việc chứng thực mà không đúng quy định của luật pháp thì văn bản được chứng thực không được coi là chứng cứ, tức là không có giá trị: Văn bản công chứng, văn bản chứng thực có giá trị chứng cứ, trừ trường hợp được thực hiện không đúng thẩm quyền hoặc không tuân theo quy định tại Nghị định này hoặc bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu. Như vậy, trường hợp này, việc công chứng, chứng thực không đúng thẩm quyền, không có phiếu yêu cầu công chứng, chứng thực và có tới 02 hợp đồng được chứng thực cùng một số nhưng lại có hai nội dung khác nhau nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với bà T được công chứng tại UBND xã T không có giá trị chứng cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, sửa bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Phước T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế S1 trình bày: Anh S1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S. Ngoài ra không còn ý kiến gì.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Phước T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế S1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Phước T, anh Nguyễn Thế S1 được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ vào các Điều 36, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử là đúng thẩm quyền.

- Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đ xác định đúng, không bỏ sót người tham gia tố tụng.

- Về quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện Đ xác định đúng quan hệ tranh chấp.

- Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào các Điều 156, 429 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đ xác định còn thời hiệu khởi kiện là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Phước T thấy rằng: Bà T thừa nhận việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông S bắt nguồn từ việc bà T vay của ông S số tiền 120.000.000 đồng cộng với số tiền 150.000.000 đồng ông S đưa cho ông H cùng với bà T đi trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy CNQSDĐ. Như vậy, tổng số tiền là 270.000.000 đồng, tương ứng với giá trị đất mà bà T đã chuyển nhượng cho ông S vào thời điểm năm 2009. Hơn nữa, bà T cũng thừa nhận chữ ký và chữ viết trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2009; trong giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở và giấy thanh toán tiền mua đất và nhà ở lập cùng ngày 05/10/2009 là do bà T viết và ký tên. Bà T chỉ cho rằng bà không đến UBND xã T để ký hợp đồng mà hợp đồng được ký tại nhà ông Nguyễn Văn H1. Tuy nhiên, tại Công văn số 74/UBND ngày 23 tháng 11 năm 2016 và biên bản ngày 28/7/2017, UBND Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước xác nhận: UBND xã T có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Phước T và ông Trần Văn S, theo số chứng thực số 326/2009 quyển 01 ngày 30/10/2009 tại UBND xã T.Thời điểm chứng

thực hợp đồng có mặt bà Nguyễn Phước T và ông Trần Văn S. Tại thời điểm trên, UBND xã T đã tiếp nhận, thụ lý và chứng thực hợp đồng theo đúng trình tự, thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đất chuyển nhượng đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai. Hồ sơ chứng thực gồm trích lục bản đồ đo tách thửa, 03 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do ông S và bà T cung cấp cho UBND xã để làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất.

Đồng thời, UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước tại Công văn số: 334/UBND-NC ngày 01 tháng 3 năm 2017, Công văn số: 571/UBND-NC ngày 31 tháng 3 năm 2017 và Công văn số: 921/UBND-NC ngày 10 tháng 5 năm 2019, trình bày: Việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 084781 ký cấp ngày 11/6/2010 (tThửa số 260, Tờ bản đồ số 21, diện tích 1.040m^2; tọa lạc tại Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước) cho hộ ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H2 được thực hiện theo đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai;

Ngoài ra, bà Nguyễn Phước T còn cho rằng việc mình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2009; trong giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở và giấy thanh toán tiền mua đất và nhà ở lập cùng ngày 05/10/2009 là do các chủ nợ ép buộc, lâm vào tình trạng túng quẫn nên mới ký. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng vào tháng 10/2009 đến năm 2013 thì bà T mới làm đơn tố cáo đối với ông S, ông Phạm Hoài Đ, ông Nguyễn Văn H1 và ông Lê Đăng P tại Cơ quan Công an huyện Đ là không phù hợp. Tại Cơ quan Công an huyện Đ, bà T cũng thừa nhận đã ký giấy bán đất cho ông Trần Văn S và những người trên.

Mặc dù, theo bản kết luận giám định chữ ký, chữ viết tên trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất lập ngày lập 07 tháng 10 năm 2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ, tại mục chữ ký bên chuyển nhượng không phải là chữ ký của bà T. Tuy nhiên, biên bản trên được lập trước khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã T là ngày 30/10/2009 nên về diện tích, vị trí đã được ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ khẳng định việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn S là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Đồng thời, bà T cho rằng từ tháng 7/2009 đến tháng 10/2012 thì Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà T đang gửi cho ông Võ Văn S2 (do bà T vay tiền của ông S2), nên không thể làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn S. Nội dung trên được ông Võ Văn S2 xác nhận. Tuy nhiên, lời khai trên mâu thuẫn với chứng cứ do bà T cung cấp và khai rằng tháng 9/2009 bà T làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng (thủ tục vay ngân hàng cũng cần phải có CMND và sổ hộ khẩu). Đồng thời, ông Võ Văn S2 là người cho bà T vay tiền và bà T có cam kết, thỏa thuận (nhưng không được công chứng, chứng thực) nội dung: *"nếu trong hạn 15 ngày nếu không trả tiền cho ông S2 thì sẽ chuyển nhượng cho ông S2 20m bề ngang* x *52m chiều dài (trùng với phần đất mà bà T đã chuyển nhượng cho ông S)"*, và ông S2 có trình bày trong đơn là tháng 10/2009 ông S2 nghe tin bà T đã

chuyển nhượng đất cho một số người thì đã làm đơn đến UBND xã T để ngăn cản và ngày 18/11/2009 UBND xã T có công văn số 193/CV-UBND về việc đề nghị tạm dừng hồ sơ chuyển QSDĐ của hộ bà Nguyễn Phước T, nhưng đây không phải là biện pháp ngăn chặn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hơn nữa, ông S2 là người có quyền lợi đối lập với ông Trần Văn S, nên lời chứng của ông S2 cho bà T là không đảm bảo khách quan.

Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phước T với ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H2 là có thật và hoàn toàn hợp pháp. Mặc dù chữ ký trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất không phải chữ ký của bà T là chưa tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về đất đai, nhưng vi phạm trên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, nên không có căn cứ để hủy hợp đồng theo yêu cầu của bà Nguyễn Phước T. Quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/10/2009 đã được UBND xã T chứng thực hợp lệ và ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H2 đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2003.

Do đó, việc ông Trần Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Nguyễn Phước T phải giao cho ông S quyền sử dụng đất diện tích 1.040m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn và 940m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm), thửa số 260, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp 2, Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 115,7m^2, một số công trình phụ và một số cây trồng trên đất là hoàn toàn có căn cứ, nên kháng cáo của bà Nguyễn Phước T là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Thế S1:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 880768 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1800/QSDĐ/HĐ1013 ngày 28/6/2004 cho hộ bà Nguyễn Phước T. Theo bà T tại thời điểm năm 2004, hộ của bà T có bà T và con là anh Nguyễn Thế S1 sinh ngày 18/12/1993. Đến thời điểm chuyển nhượng (năm 2009) thì anh S1 hơn 15 tuổi. Mặc dù, theo quy định Điều 106, 109 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "*việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý;...*". Tuy nhiên, theo bản tự khai của anh S1 vào ngày 22/02/2017 do chính anh S1 viết (BL 30), anh S1 thừa nhận *"thực tế tài sản đó là tài sản của mẹ tôi chứ chúng tôi chưa có đóng góp gì... nên không có yêu cầu gì khác"*. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông S là tài sản riêng của bà T là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thế S1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Đối với ông Nguyễn Đức N1, là người đã ký vào giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở và giấy thanh toán tiền mua đất và nhà ở lập cùng ngày 05/10/2009. Qua làm việc với bà Nguyễn Phước T và xác minh tại Công an xã T đều không xác minh được nhân thân lai lịch, không biết địa chỉ hiện nay của ông N1 ở đâu. Đồng thời, các đương sự đề nghị Tòa án không đưa ông N1 vào

tham gia tố tụng trong vụ án vì thực tế ông N1 không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì, nên Tòa án cấp sơ thẩm tách ra để xem xét, giải quyết bằng vụ việc khác khi có yêu cầu là phù hợp.

[2.4] Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phước T với ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H2 là có thật, hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Do vậy, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[2.5] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và căn cứ biên bản thỏa thuận giá xác định:

Quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất diện tích 1.040m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn và 940m^2 đất nông nghiệp trồng ây lâu năm, tại thửa số 260, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp 2, Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp đất ông H, phía Tây giáp đất ông Đ, phía Nam giáp đất ông V, phía Bắc giáp đường tổ. Giá trị quyền sử dụng đất là 1.720.000.000 đồng.

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, gồm có:

- 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 115,7m^2, có kết cầu tường xây tô, mái lợp tôn, nền lát gạch men, la phông tôn, xây năm 2003. Trị giá là 260.325.000 đồng.

- 01 nhà vòm diện tích 46m^2, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn. Trị giá là 15.000.000 đồng.

- 01 chuồng heo diện tích 23,7m^2 mái lợp tôn và 01 chuồng heo mái lợp ngói cũ diện tích 28m^2. Trị giá là 16.000.000 đồng.

- 01 bồn nước inox dung tích 1000L. Trị giá là 1.500.000 đồng.

- 01 hàng rào bằng lưới B40 dài 18,45m, cao 1,6m, cột bê tông; 01 cổng sắt + trụ cổng dài 3,15m, cao 1,8m. Trị giá là 10.000.000 đồng.

- 02 cây xoài 02 năm tuổi. Trị giá là 500.000 đồng.

- 01 cây mận 02 năm tuổi. Trị giá là 200.000 đồng.

- 04 cây mãng cầu ta 2 năm tuổi. Trị giá là 400.000 đồng.

- 04 cây bưởi 2 năm tuổi. Trị giá là 800.000 đồng.

- 02 cây mít 2 năm tuổi. Trị giá là 300.000 đồng.

- 01 cây chôm chôm 20 năm tuổi. Trị giá là 300.000 đồng.

- 01 cây sơ ri 20 năm tuổi. Trị giá là 200.000 đồng.

Đối với các tài sản hình thành trong thời gian sau khi ông S và bà H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T, gồm: 01 nhà vòm diện tích 46m^2, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn trị giá 15.000.000 đồng; 01 bồn nước inox dung tích 1000L trị giá 1.500.000 đồng; 02 cây xoài 02 năm tuổi, trị giá là 500.000 đồng; 01 cây mận 02 năm tuổi, trị giá là 200.000 đồng; 04 cây mãng cầu ta 2 năm tuổi trị giá là 400.000 đồng; 04 cây bưởi 2 năm tuổi, trị giá là 800.000 đồng; 02 cây mít 2 năm tuổi trị giá là 300.000 đồng. Tổng giá trị là 18.700.000 đồng. Đây là các tài sản do bà T mới tạo lập sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S, ông S đồng ý nhận các tài sản trên và hoàn trả giá trị bằng tiền cho bà T, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S hoàn trả cho bà T giá trị tài sản bằng tiền là phù hợp.

[2.6] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Phước T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2009 giữa bà T với ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị H2 là không có căn cứ, không phù hợp nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[2.7] Đối với yêu cầu của ông Trần Văn S về việc yêu cầu bà Nguyễn Phước T phải trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2011 đến khi xét xử sơ thẩm, mỗi tháng 500.000 đồng và yêu cầu bà T phải trả số tiền đã vay là 40.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy việc xin rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, nên được chấp nhận. Đối với bị đơn không đồng ý với việc xin rút yêu cầu trên của nguyên đơn, tuy nhiên, yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ, nên Tòa án sơ thẩm được chấp nhận và tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu trên là phù hợp.

Từ những nhận định [2.1], [2.2], [2.3], [2.4], [2.5], [2.6] và [2.7], Hội đồng xét xử nhận định có đủ căn cứ giữ nguyên toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Phước T là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Là 2.000.000 đồng. Do nguyên đơn ông Trần Văn S đã nộp tạm ứng số tiền trên và không yêu cầu bà T phải hoàn trả lại, nên ông Trần Văn S phải chịu toàn bộ số tiền là 2.000.000đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội có quy định về những trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí:

1. Những trường hợp sau đây được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí:

a) .....

.....

đ) Trẻ em; cá nhân thuộc hộ nghèo, cận nghèo; người cao tuổi; người khuyết tật; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ.

Theo quy định tại điều 2 Luật người cao tuổi "Người cao tuổi là người đủ 60 tuổi trở lên". Ông Trần Văn S, sinh năm 1957 là người trên 60 tuổi và là người có công với cách mạng thuộc trường hợp miễn án phí.

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S được Tòa án chấp nhận, với tổng giá trị là 2.006.825.000 đồng, nên bà Nguyễn Phước T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, với số tiền là 72.136.500đồng.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Phước T, anh Nguyễn Thế S1 không được chấp nhận nên bà T và anh S1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Phước T.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thế S1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng các Điều 106, 109, 122, 169, 256, 443, 697, 699, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Phước T.

Buộc bà Nguyễn Phước T phải trả cho ông Trần Văn S quyền sử dụng đất diện tích 1.040m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn và 940m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm), thửa số 260, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp 2, Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp đất của ông H, phía Tây giáp đất của ông Đ, phía Nam giáp đất của ông V, phía Bắc giáp đường tổ.

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, gồm có:

- 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 115,7m^2, có kết cầu tường xây tô, mái lợp tôn, nền lát gạch men, la phông tôn, xây năm 2003.

- 01 nhà vòm diện tích 46m^2, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn.

- 01 chuồng heo diện tích 23,7m^2 mái lợp tôn và 01 chuồng heo mái lợp ngói cũ diện tích 28m^2.

- 01 bồn nước inox dung tích 1000L.

- 01 hàng rào bằng lưới B40 dài 18,45m, cao 1,6m, cột bê tông; 01 cổng sắt + trụ cổng dài 3,15m, cao 1,8m.

- 02 cây xoài 02 năm tuổi.

- 01 cây mận 02 năm tuổi.

- 04 cây mãng cầu ta 2 năm tuổi.

- 04 cây bưởi 2 năm tuổi.

- 02 cây mít 2 năm tuổi.

- 01 cây chôm chôm 20 năm tuổi.

- 01 cây sơ ri 20 năm tuổi.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn S về việc ông S phải hoàn trả cho bà Nguyễn Phước T bằng giá trị về các tài sản: 01 nhà vòm tiền chế diện tích 46m^2, kết cấu khung sắt, mái lợp tôn; 01 bồn nước inox dung tích 1000l và cây trồng trên đất. Có tổng trị giá là 18.700.000 đồng (Mười tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S về việc yêu cầu bà Nguyễn Phước T phải trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2011 đến khi xét xử sơ thẩm, mỗi tháng 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) và yêu cầu bà T phải trả số tiền đã vay là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), do nguyên đơn Trần Văn S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), ông Trần Văn S đã nộp tiền tạm ứng nhưng không yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Phước T phải có nghĩa vụ hoàn trả nên không đặt ra vấn đề xem xét, giải quyết.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Trần Văn S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 00023394, quyển số 000468 ngày 22/02/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bà Nguyễn Phước T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 72.136.500 đồng (Bảy mươi hai triệu một trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Phước T đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0023942, quyển số 000479 ngày 16/3/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn lại bà Nguyễn Phước T phải nộp là 67.136.500 đồng (Sáu mươi bảy triệu một trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Phước T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0010986, quyển số 0220 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Bà Nguyễn Phước T đã nộp đủ.

- Anh Nguyễn Thế S1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí

Tòa án số 0010984, quyển số 0220 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Anh Nguyễn Thế S1 đã nộp đủ.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Viết Hùng