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

Bản án số: 88/2023/DS-PT
Ngày 10 - 5 - 2023

V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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 Nguyễn Xuân Quang;

Các Thẩm phán: Ông Trần Thanh Phong;

Bà Trần Thị Thanh Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 16-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 121/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 237/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:**

1/ Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1956 (chết ngày 21/5/2018)

2/ Bà Nguyễn Thị Hoàng A, sinh năm 1960;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Quang H là:

1/ Bà Nguyễn Thị Hoàng A, sinh năm 1960;

2/ Anh Nguyễn Đức Minh H, sinh năm 1981;

3/ Chị Nguyễn Thị Thiên H1, sinh năm 1983;

4 Anh Nguyễn Đức Quang H1, sinh năm 1986;

5/ Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1988;

6/ Anh Nguyễn Đức Minh H2, sinh năm 1991;

7/ Chị Nguyễn Thị Hồng A, sinh năm 2000;

Cùng nơi cư trú: Số nhà AA, ấp S, xã B, Hện Tr, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1/ Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1963;

2/ Bà Phan Thị G, sinh năm 1964;

Cùng nơi cư trú: Số nhà 114, đường Tuyến Kênh N3, ấp C, xã T, Hện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà G: Ông Nguyễn Văn Hà, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Số nhà ABC, Quốc lộ 1A, Khu phố B, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2017).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Đặng Thị Q, sinh năm 1983;

2/ Anh Đặng Nhụy K, sinh năm 1985;

3/ Anh Đặng Minh H, sinh năm 1988;

4/ Anh Đặng Minh H3, sinh năm 1990;

5/ Anh Đặng Minh Tr, sinh năm 1995;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q, anh H, anh H3 và anh Tr: Anh Đặng Nhụy K, sinh năm 1985.

Cùng trú tại: Tổ C, ấp C, xã T, Hện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2019).

Người đại diện theo ủy quyền của anh K: Anh Võ Phúc A, sinh năm 1991;

Trú tại: Tổ D, ấp Đ, xã H, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số nhà C, đường Hoàng Hoa Th, phường H3 Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2022).

6/ Anh Hà Công Th, sinh năm 1982;

(Anh Th đồng thời là người giám hộ cho 02 con chung với chị Trần Thị Q, sinh năm 1983 (chết ngày 18/10/2016).

Trú tại: Số nhà ABC, ấp Thái A, xã T, Hện V, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1. Theo đơn khởi kiện; đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung; lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Quang H (chết ngày 21/5/2018), bà Nguyễn Thị Hoàng A, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H là bà Nguyễn Thị Hoàng A, anh Nguyễn Đức Minh H, chị Nguyễn Thị Thiên H1, anh Nguyễn Đức Quang H1, chị Nguyễn Thị Ngọc H1, anh Nguyễn Đức Minh H2 và chị Nguyễn Thị Hồng A thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Hoàng A là vợ chồng. Tháng 3/2008, ông H, bà A có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã liên hệ với vợ chồng ông Đặng Văn Đ và bà Phan Thị G để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 364 và 389 tờ bản đồ số 87 xã T có tổng diện tích khoảng 08 sào (do hai bên ước lượng). Cả hai thửa đất nằm chung một khu đất, tọa lạc tại ấp C, xã T, Hện V. Thời điểm cHển nhượng đất, ông Đ, bà G thông báo cả hai thửa đất này họ đã làm thủ tục kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất giá cHển nhượng là 65.000.000 đồng/sào, tổng cộng số tiền phải trả là 520.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ bớt 1.000.000 đồng để bên nhận cHển nhượng trả công người dẫn đi xem đất là ông Lý Trọng Nhân (là em rể của bà G) và xác định ranh giới thửa đất.

Quá trình lập các giấy tờ, vợ chồng ông H, bà A thống nhất để ông H đứng tên trên các giấy tờ giao dịch với vợ chồng ông Đ nhưng tiền mua đất là của chung vợ chồng. Khi giao dịch với vợ chồng ông Đ, cả hai vợ chồng bà A trực tiếp giao dịch và trả tiền. Ngày 07/3/2008, hai bên ký giấy tay có nội dung vợ chồng bà A giao số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ; thỏa thuận đến ngày 28/3/2008 bên nhận cHển nhượng sẽ trả hết số tiền còn lại.

Đến ngày 10/3/2008, vợ chồng bà A trả tiếp cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng. Đến ngày 28/3/2008, hai bên lập hợp đồng viết tay Giấy sang nhượng đất có chữ ký của vợ chồng ông Đ và nhân chứng là ông Phạm Trung Nghĩa. Cùng ngày, vợ chồng bà A trả tiếp số tiền còn lại và ông Đ ký giấy tay xác nhận đã nhận đủ tiền và bên nhận cHển nhượng được giữ lại 19.000.000 đồng chờ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất và vợ chồng ông Đ bàn giao đất cho vợ chồng bà A thì sẽ trả 19.000.000 đồng còn giữ lại. Hợp đồng viết tay ngày 28/3/2008 nêu trên chưa thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực là vì thời điểm nhận cHển nhượng vợ chồng ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi trả tiền xong, vợ chồng bà A nhận đất. Trên đất đã có cây Xà Cừ do vợ chồng ông Đ trồng sẵn. Đến năm 2010, vợ chồng bà A chặt bỏ toàn bộ cây Xà Cừ, đồng thời phối hợp với anh Hà Công Th bỏ vốn và công sức, mua cây Tràm trồng trên đất. Vợ chồng bà A giao cho anh Th đứng ra canh tác, trông coi và chăm sóc toàn bộ cây trồng trên đất từ năm 2010 đến nay. Sau khi giao đất, vợ chồng bà A toàn quyền quản lý, sử dụng và trồng cây trên đất, không tranh chấp với ai.

Ngày 02/5/2012, vợ chồng ông Đ, bà G đã giao cho vợ chồng bà A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 043015 do Ủy ban nhân dân Hện V cấp cho hộ ông Đặng Văn Đ ngày 31/12/2010 đối với thửa đất 389, tờ bản đồ số 87 có diện tích là 7.121 m^2. Lúc này vợ chồng bà A hỏi giấy tờ thửa đất số 364, tờ bản đồ số 87 thì ông Đ trả lời là thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ cũng nói là gia đình ông đang khó khăn nên xin vợ chồng bà A trả luôn số tiền 19.000.000 đồng còn lại. Vì tin tưởng ông Đ nên ông bà đã giao hết số tiền 19.000.000 đồng cho ông Đ. Như vậy, vợ chồng bà A đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán.

Khoảng cuối năm 2016, vợ chồng bà A nghe tin vợ chồng ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 364, tờ bản đồ số 87 xã T nhưng ông Đ che giấu và không chịu bàn giao. Vợ chồng bà A đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 364, tờ bản đồ số 87 và làm thủ tục sang tên cả 02 thửa đất cho vợ chồng bà A theo đúng pháp luật vì ông bà đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền và đã nhận, quản lý, sử dụng đất nhưng vợ chồng ông Đ không có thiện chí hợp tác. Vì hai bên không giải quyết được với nhau nên ông H, bà A gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T, Hện V đề nghị hòa giải tranh chấp. Ngày 25/7/2017, Ủy ban nhân dân xã T, Hện V mời hai bên hòa giải nhưng kết quả hòa giải không

thành do vợ chồng ông Đ chỉ thừa nhận cHển nhượng thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 xã T, còn lại thửa đất số 364, tờ bản đồ số 87 xã T không cHển nhượng. Qua tìm hiểu thửa đất số 364, tờ bản đồ số 87 mà vợ chồng ông Đ và bà G đã cHển nhượng cho vợ chồng bà A vào năm 2008, ông bà được biết vào ngày 04/6/2016, Ủy ban nhân dân Hện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà G cùng đứng tên. Tuy nhiên, vợ chồng ông Đ đã giấu không cho vợ chồng bà A biết. Đến năm 2016, vợ chồng ông Đ, bà G đã che giấu ông bà để cHển nhượng cho bà Phạm Thu Diệp. Hai bên chỉ cHển nhượng trên giấy tờ, còn thực tế đất và tài sản trên đất vẫn đang do vợ chồng bà A quản lý, sử dụng.

Nay ông H, bà A đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/3/2008 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Hoàng A với ông Đặng Văn Đ và bà Phan Thị G cHển nhượng thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 xã T, Hện V.

1.2. Theo Bản tự khai, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, bị đơn ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G do ông Nguyễn Văn Hà đại diện trình bày:

Ông Đặng Văn Đ, Phan Thị G là người có quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 364, 389, tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại xã T, Hện V, tỉnh Đồng Nai. Trong thời gian đang sử dụng đất, ông Đ, bà G được ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Hoàng A liên hệ muốn nhận cHển nhượng đất. Ông Đ, bà G có nhờ người nhà dẫn ông H, bà A đi xem đất, ngày hôm sau ông H, bà A quay lại hỏi giá cHển nhượng. Ông Đ, bà G đưa ra giá 75.000.000 đồng/sào (1.000 m^2), cHển nhượng thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 xã T. Khi cHển nhượng thửa đất số 389, chỉ sử dụng biên nhận hồ sơ để giao dịch, nhưng do trong biên nhận hồ sơ không thể hiện diện tích là bao nhiều m^2 mà chỉ thể hiện số thửa đất nên các bên có đến cán bộ địa chính xã T hỏi. Lúc này cán bộ địa chính xã T kiểm tra, cho biết và có ghi chú trên góc của giấy biên nhận hồ sơ thửa đất số 389 có diện tích là 7.121 m^2. Sau khi biết rõ diện tích thửa đất là 7.121 m^2, ông H, bà A nói với ông Đ, bà G tính tròn là 7.100 m^2, thành tiền làm tròn là 520.000.000 đồng (thực tế là 520.535.000 đồng). Nhưng sau này ông H, bà A cứ bớt xén nói cho người này người nọ nên cuối cùng hai bên thống nhất là 519.000.000 đồng (tương đương gần 74.000.000 đồng/sào). Sau khi thống nhất, ngày 07/3/2008 ông H đại diện đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, ngoài ra không còn lần nhận cọc nào nữa. Đến ngày 28/3/2008, hai bên viết giấy tay cHển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung ghi trong giấy viết tay giữa các bên là ông Đ, bà G cHển nhượng cho ông H thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 căn cứ trên biên nhận

hồ sơ, giá cả cHển nhượng; đồng thời ông Đ, bà G đã giao cho ông H giữ giấy biên nhận hồ sơ thửa đất cHển nhượng sau khi hai bên ký nhận giấy cHển nhượng đất. Tại thời điểm cHển nhượng, đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H đã giữ lại số tiền 19.000.000 đồng nhận cHển nhượng đất của ông Đ, bà G, hai bên thỏa thuận khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H thanh toán số tiền trên. Ngày 31/12/2010, hộ ông Đặng Văn Đ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 đã cHển nhượng bằng giấy viết tay cho ông H. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ, bà G đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào ngày 02/5/2012 và được ông H thanh toán hết số tiền còn giữ lại 19.000.000 đồng các bên đều lập giấy tờ và ký xác nhận.

Nay ông H, bà A khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng viết tay ngày 28/3/2008 và cho rằng tại thời điểm đó ông Đ, bà G cHển nhượng cho ông H, bà A 02 thửa đất là 364, 389 cùng tờ bản đồ số 87 là không có cơ sở. Ông Đ, bà G chỉ cHển nhượng thửa đất là 389 cùng tờ bản đồ số 87 xã T. Đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện của bà A.

1.3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Đặng Thị Q, anh Đặng Nhụy K, anh Đặng Minh H, anh Đặng Minh H3 và anh Đặng Minh Tr do anh Đặng Nhụy K, anh Võ Phúc A đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Anh chị là con của ông Đặng Văn Đ và bà Phan Thị G; khoảng năm 1990, gia đình anh chị có khai hoang được diện tích đất. Sau khi khai hoang gia đình anh chị sử dụng ổn định đến khoảng năm 2004 được Ủy ban nhân dân xã T, Hện V cho tiến hành đo vẽ, kê khai để được công nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 31/12/2010, diện tích đất trên được Ủy ban nhân dân Hện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đặng Văn Đ đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chủ Hộ là thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 tại ấp C, xã T, Hện V, tỉnh Đồng Nai, diện tích là 7.121 m^2, hình thức sử dụng riêng: mục đích sử dụng đất là đất trồng rừng sản xuất; thời hạn đến tháng 10/2043; nguồn gốc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất trên, sau khi kê khai anh chị không rõ lý do vì sao thời gian chờ Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào 28/3/2008, ông Đ, bà G tự ý thực hiện hợp đồng bằng giấy viết tay cHển nhượng cho ông H, bà A khi không có sự đồng ý của anh chị là người có quyền sử dụng đất vì là thành viên

trong hộ. Hiện nay, thửa đất trên anh chị được biết ông H, bà A góp vốn trồng cây Tràm với anh Hà Công Th, diện tích trồng hết thửa đất khoảng 2.000 cây Tràm, thời gian trồng của cây khoảng bốn năm. Việc ông Đ, bà G tự ý cHển nhượng quyền sử dụng đất khi không có sự đồng ý của anh chị là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh chị.

Nay yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh chị không đồng ý; đồng thời, anh chị có Đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 28/3/2008 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Hoàng A với ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G đối với thửa đất số 389 tờ bản đồ số 87 tại ấp C, xã T, Hện V, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

1.4. Anh Hà Công Th trình bày:

Anh là con rể của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Th. Do nhìn thấy thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 xã T, Hện V bỏ hoang, chỉ có cây dại mọc nên ông Trần Văn Đ đã liên hệ hỏi giúp ông H, bà A cho anh mượn đất trồng cây Tràm. Theo đó vợ chồng ông H bỏ đất, anh bỏ vốn, công cải tạo đất, trồng cây, chăm sóc. Tiền thu hoạch từ bán cây Tràm sẽ chia đôi mỗi bên một nữa. Số cây Tràm trên đất do anh bỏ vốn và công ra trồng chứ không có hùn gì với ai khác. Việc ông Độ và vợ chồng ông H bà A giao kèo chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản gì. Về nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng đất này như thế nào thì anh không biết. Nay tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Riêng số cây Tràm trên đất anh đề nghị Tòa án cho anh thu hoạch xong sẽ trả lại đất. Do bận việc và ở xa nên anh xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, kể cả khi xét xử, cam đoan không thắc mắc, khiếu nại gì về sau.

1.5. Người làm chứng:

- Ông Phạm Trung Ng trình bày:

Ngày 28/3/2008, do ông có thửa đất liền kề với thửa đất 389 tờ bản đồ số 87 xã T, Hện V của ông Đ, bà G nên ông Đ, bà G có nhờ ký làm chứng giáp ranh đất để cHển nhượng cho ông H, bà A. Khi đến thì các bên đến nhà ông Đ, bà G và gồm có ông H, bà A, ông Đ, bà G và ông. Ngoài ra, còn có ai nữa thì ông không nhớ. Lúc đó, ông Đ, bà G có nói cho ông biết về việc cHển nhượng diện tích đất theo biên nhận hồ sơ do ông Đ, bà G đưa cho ông xem, đồng thời hai bên cung cấp thêm chứng minh nhân dân cho ông nhờ ông viết cho tờ giấy

tay sang nhượng đất. Căn cứ vào nội dung sự việc, biên nhận hồ sơ, chứng minh nhân dân do ông H, bà A, ông Đ, bà G cung cấp ông đã viết "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 28/3/2008 như "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 28/3/2008 (bản chính) Tòa án cho ông xem. Trong đó, diện tích đất hai bên cHển nhượng không ghi cụ thể vì trong biên nhận hồ sơ không có nên chỉ ghi hai thửa đất cHển nhượng là thửa đất số 364 và 389 cùng tờ bản đồ số 87 xã T, Hện V. Sau khi ông viết xong thì đọc lại cho hai bên nghe, hai bên thống nhất nội dung thì ông đưa cho ông H, ông Đ, bà G ký, còn ông không nhớ tại sao bà A không ký. Sau khi hai bên ký xong ông ký tên ở mục nhân chứng I. Ông xác định chữ ký tại các mục bên được sang nhượng và bên sang nhượng (lần lượt là do ông Nguyễn Quang H, ông Đặng Văn Đ, bà Phạm Thị G) trong "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 28/3/2008 là do những người này ký trước mặt ông ngay sau khi ông viết giấy xong trong ngày 28/3/2008. Còn việc giao tiền như thế nào thì hai bên tự thỏa thuận, ông không biết. Sau khi các bên ký tên xong thì ông để giấy này trên bàn nhà ông Đ, ông Đ đưa giấy này cho ông H, bà A và ông ra về. Còn sau đó như thế nào thì ông hoàn toàn không biết do không chứng kiến.

- Ông Ngô Văn D trình bày:

Năm 2008, ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Hoàng A có nhờ ông đi coi dùm ranh giới 02 thửa đất 364 và 389 thuộc tờ bản đồ số 87 xã T, Hện V, tỉnh Đồng Nai mà ông H bà A muốn mua do ông là con đỡ đầu và lại làm bên đo đạc. Trước khi đi ông có in sơ đồ hai thửa đất trên để mang theo. Khi đi coi đất có ông H, bà A, anh H, ông và ông Đặng Văn Đ chủ đất cùng đi. Ông Đ có dẫn mọi người đi tới khu đất muốn bán cho ông H, bà A (hiện trạng trên đất khi đó đang trồng cây Xà Cừ). Ông Đ dẫn mọi người đi vòng quanh miếng đất để chỉ ranh giới. Khi ông Đ vừa đi vừa chỉ ranh giới thửa đất thì ông có lấy sơ đồ mang theo để đối soát (giữa hiện trạng với sơ đồ), thấy ranh giới hiện trạng mà ông Đ chỉ ngoài đất là ranh bao của hai thửa 364 và 389 trên sơ đồ, trong đó Hướng Đông và Hướng Nam giáp với đường đất, Hướng Bắc và hướng Tây giáp đất người ta, ranh giới theo hàng cây và theo rãnh mương nước. Riêng ranh giới giữa hai thửa đất số 364 và 389 ngoài hiện trạng là không có. Sau khi đi vòng quanh ranh giới khu đất thì ông có nói với ông H, bà Anh là ranh giới và vị trí hai thửa đất đó phù hợp với bản đồ, hiện trạng ngoài đất chỉ có một thửa đất (do ranh giới giữa hai thửa đất số 364 và 389 ngoài hiện trạng là không có) và ông H, bà A có nói vậy là được rồi vì ông bà mua cả hai thửa đất, để ông bà mua. Xong việc thì ông có công việc riêng nên đi trước.

Ông cam đoan những lời khai trên là đúng sự thật. Nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 16-11-2022 của Tòa án nhân dân Hện V, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 48, 68, 74, 147, 157, 164, 220, 266, 271, 273, 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 134, 302, 304, 405, 410, 414, 425, 427, 688, 689, 691, 692, 697, 698, 699 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 117, 129, 351, 352, 401, 410, 423, 429, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 23 của Luật phí và lệ phí năm 2015 của Quốc Hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Hoàng A về "*Tranh chấp về hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 của thửa đất số 389 tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V giữa ông Nguyễn Quang H với ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G.

Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Q, anh Đặng Nhụy K, anh Đặng Minh H, anh Đặng Minh H3 và anh Đặng Minh Tr về "*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* đối với Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 của thửa đất số 389 tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V giữa ông Nguyễn Quang H với ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G.

Công nhận Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 giữa ông Nguyễn Quang H với ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G đối với thửa đất số 389 tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V, diện tích đất 7.121 m^2, loại đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2043 có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên và án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

3. Kháng cáo:

Bị đơn ông Đặng Văn Đ và bà Phan Thị G kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

4. Phần phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và cHển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Quan điểm đối với vụ án: `

Thủ tục kháng cáo: Ngày 24/11/2022, bị đơn Đặng Văn Đ, Phan Thị G có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân Hện V. Đơn kháng cáo của đương sự được nộp trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nội dung kháng cáo: Bị đơn Đặng Văn Đ, Phan Thị G đề nghị xem xét lại theo hướng hủy bản án sơ thẩm. Lý do: nguyên đơn khởi kiện không đủ tư cách pháp lý, hết thời hiệu khởi kiện.

Về đường lối giải quyết ở cấp phúc thẩm:

Xét đơn kháng cáo của ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G và các tài liệu có trong hồ sơ, nhận thấy:

Theo kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng về việc nguyên đơn không có quyền để khởi kiện và hết thời hiệu khởi kiện. Như bản án sơ thẩm đã nhận định, ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Hoàng A khởi kiện ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2008 giữa ông Nguyễn Quang H với ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G đối với thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V, diện tích 7.121 m^2 có hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh*

chấp về hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vụ kiện được Tòa án thụ lý ngày 20/10/2017. Trong thời gian chuẩn bị xét xử, ngày 21/5/2018 nguyên đơn ông Nguyễn Quang H chết nên Tòa án đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H còn sống gồm có vợ là bà Nguyễn Thị Hoàng A (cũng là nguyên đơn) và 06 người con tham gia với tư cách là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là phù hợp, có căn cứ.

Về quyền khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoàng A: Theo kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Hà cho rằng, do Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 chỉ do ông H ký tên bên nhận cHển nhượng, bà A không ký tên nên bà A không có quyền khởi kiện. Xét thấy, ông H, bà A là vợ chồng; trong quá trình từ khi thỏa thuận, ký kết, thực hiện hợp đồng đến khi phát sinh tranh chấp, ông H, bà A đều tham gia giao dịch, giải quyết tranh chấp; số tiền thanh toán cho bị đơn để nhận cHển nhượng đất là của vợ chồng ông H, bà A; Ông H, bà A thống nhất ông H đứng tên trên hợp đồng giao dịch nhận cHển nhượng đất với ông Đ, bà G. Do vậy, bà A có quyền khởi kiện với tư cách là nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về thời hiệu khởi kiện: Theo kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Hà cho rằng vụ án đã hết thời hiệu do giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 nhưng đến ngày 09/7/2017 (đã quá 03 năm), ông H, bà A mới khởi kiện. Xét thấy, mặc dù Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 nhưng các bên có thỏa thuận, khi ông Đ, bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 364, 389, tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V thì ông Đ, bà G sẽ giao cho ông H, bà A và đi làm thủ tục cHển quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất đang tranh chấp là thửa số 389, tờ bản đồ số 87 được UBND Hện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 043015 ngày 31/12/2010, cấp cho hộ ông Đặng Văn Đ. Sau khi nhận giấy chứng nhận, ông Đ, bà G đưa cho ông H, bà A giữ cho đến nay.

Khi hòa giải tại xã Ủy ban nhân dân xã T, Hện V và trong quá trình tố tụng, ông Đ, bà G đều thừa nhận có cHển nhượng cho ông H, bà A thửa đất số 389 tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V. Phía bị đơn không có tranh chấp về nội dung của hợp đồng cHển nhượng, việc sang tên giấy CNQSDĐ không thể tự nguyên đơn ông H, bà A tự thực hiện được mà phải có sự hỗ trợ từ ông Đ, bà G. Ngoài việc thửa đất 189 mà ông H, bà G yêu

cầu Tòa án công nhận, thì thửa 364, tờ bản đồ 87 (nguyên đơn rút yêu cầu đối với thửa đất này) được bị đơn cHển nhượng cho người khác. Điều này cho thấy bị đơn vi phạm nghĩa vụ về việc hỗ trợ thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho ông H, bà A là có căn cứ. Do đó, hợp đồng CNQSDĐ là giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 đến nay chưa thực hiện xong nghĩa vụ của các bên nên căn cứ vào Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 162 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Về đường lối giải quyết vụ án: Do nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều không có kháng cáo về nội dung giải quyết của Tòa án sơ thẩm. Thực tế tại quá trình giải quyết, các đương sự đều thừa nhận việc cHển nhượng, bàn giao đất, giao nhận tiền đầy đủ. Chỉ có những người con của bị đơn là chị Đặng Thị Q, anh Đặng Nhụy K, anh Đặng Minh H, anh Đặng Minh H3, anh Đặng Minh Tr cho rằng quyền sử dụng thửa đất này là của hộ ông Đặng Văn Đ trong đó anh chị là thành viên trong hộ, ông Đ, bà G tự ý cHển nhượng cho ông H, bà A khi chưa có ý kiến của anh chị là trái pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguồn gốc thửa đất trên là do ông Đ, bà G phục hóa và mua lại của ông Côi 15.000.000 đồng tiền công khai khẩn đất. Số tiền này do ông Đ, bà G mượn của người khác để trả mà không có công sức đóng góp của chị Q, anh K, anh H, anh H3 và anh Tr và tại Văn bản thỏa thuận tài sản của hộ ngày 31/5/2016 của ông Đ, bà G, chị Q, anh H, anh H3 và anh Tr xác định thửa đất số 389 tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V là tài sản thuộc sở hữu riêng của ông Đ, bà G.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự có đơn yêu cầu độc lập là con của bị đơn không có kháng cáo nên không đặt ra xem xét.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Đặng Văn Đ, Phan Thị G; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân Hện V.

Về án phí dân sự phúc thẩm, đương sự phải chịu theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng:

Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật; xác định đầy đủ người tham gia tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của đương sự đúng quy định pháp luật.

[2]. Về kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện và xác định quyền khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoàng A; đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

2.1. Về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện:

Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 nhưng các bên có thỏa thuận, khi ông Đ, bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 364, 389, tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V thì ông Đ, bà G sẽ giao cho ông H, bà A và đi làm thủ tục cHển quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 389, tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V; ngày 31/12/2010, Ủy ban nhân dân Hện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 043015 cho hộ ông Đặng Văn Đ; ông Đ, bà G đã cho ông H, bà A giữ cho đến nay chưa thực hiện việc sang tên. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thửa 364 tờ bản đồ số 87 vào năm 2016 ông Đ, bà G đã được cấp giấy chứng nhận nhưng không bàn giao cho ông H. Ngày 20/7/2017, ông H, bà A đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Hện V, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ vào Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thời hiệu khởi kiện vẫn còn trong thời hạn 03 năm kể từ ngày phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết là đúng quy định; kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ.

2.2 Về xác định quyền khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoành A:

Bà A và ông H có quan hệ vợ, chồng; quá trình thực hiện giao dịch bà A là người tham gia giao tiền, nhận đất, sử dụng đất; bị đơn thừa nhận cHển nhượng và bàn giao đất cho vợ chồng ông H, bà A. Ông Đ, bà G không thực hiện đúng cam kết trong thỏa thuân là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà A. Do đó, bà A cùng đứng đơn khởi kiện với ông H với tư cách người khởi kiện là đúng quy định của Bộ luật Tố tung dân sự. Kháng cáo của bị đơn cho rằng bà A không có quyền khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về nội dung tranh chấp:

3.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất:

Ông H, bà A có thỏa thuận cHển nhượng với ông Đ bà G diện tích đất thửa 364, 389 tờ bản đồ số 87 xã T, Hện V; hai bên lập giấy nhận tiền cọc và thỏa thuận từ ngày 07/3/2008 đến ngày 28/3/2008 ông Đ phải giao đủ tiền. Ngày 28/3/2008, hai bên lập giấy sang nhượng đất; nội dung thể hiện bà ông Đ, bà G cHển nhương cho ông H 02 thửa đất nên trên, có xác định tứ cận và kể từ ngày 28/3/2008, bên bán giao "Biên nhận" cho bên mua và bên mua được quyền sử dụng diện tích đất này với giá tiền hai bên đã thỏa thuận. Sau đó, các bên tiếp tục lập giấy nhận tiền nội dung ông Đ đã nhận số tiền bán đất 519.000.000 đồng (tương đương 74.000.000 đồng/sào), ông H giữ lại số tiền 19.000.000 đồng khi nào có sổ đỏ sẽ giao đủ. Đến ngày 02/5/2012, ông Đ và bà G ký giấy bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 043015 thửa đất số 389 tờ bản đồ số 87 cho ông H chỉ chưa thực hiện việc đăng ký biến động sang tên (bút lục 24 đến 27). Những nội dung trên các đương sự đều thừa nhận, không ai phản đối, cho thấy việc xác lập hợp đồng cHển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc; tại thời điểm cHển nhượng diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía bà G, ông H đã đăng thực hiện việc đăng ký kê khai; bên mua đã giao đủ tiền, bên bán đã bàn giao đất. Ông Đ, bà G cũng thừa nhận việc cHển nhượng cho bà ông H diện tích đất 7.121m^2 (thửa 389 tờ bản đồ số 87) chỉ không thừa nhận việc cHển nhượng thửa 364 tờ bản đồ số 87. Do đó, có đủ cơ sở để công nhận hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/3/2008 giữa ông H với ông Đ, bà G đối với thửa 389 tờ bản đồ số 87 xã T, Hện V.

3.2. Xét yêu cầu độc lập của người liên quan về việc tuyên hợp đồng cHển nhượng đất vô hiệu:

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh K đồng thời là người đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện độc lập. Tuy nhiên, xét tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng cHển nhượng năm 2008 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2012 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn Đ; bà G và ông Đ đã bàn giao đất; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà A như cam kết nhưng không ai phản đối, tranh chấp. Hơn nữa, đối với thửa 364 tờ bản đồ số 87 được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Đ vào năm 2016, các thành viên hộ gia đình ông Đ lập văn

bản cam kết đây là tài sản riêng của ông Đ, bà G không phải là quyền sử dụng đất của hộ gia đình để cHển nhượng cho người khác (bút lục 72, 73). Do đó, việc yêu cầu tuyên vô hiệu đối với giấy sang nhượng đất ngày 28/3/2008 vì cho rằng ông Đ, bà G tự ý cHển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ, bà G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng H Đ và bà Phan Thị G; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 16-11-2022 của Tòa án nhân dân Hện V.

Áp dụng các Điều 122, 134, 302, 304, 405, 410, 414, 425, 427, 688, 689, 691, 692, 697, 698, 699 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 129, 351, 352, 401, 410, 423, 429, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 23 của Luật phí và lệ phí năm 2015 của Quốc Hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Hoàng A về "*Tranh chấp về hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất*".

Công nhận Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 giữa ông Nguyễn Quang H với ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G đối với thửa đất số 389 tờ bản

đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V, diện tích đất 7.121 m^2, loại đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2043 có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cHển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Q, anh Đặng Nhụy K, anh Đặng Minh H, anh Đặng Minh H3 và anh Đặng Minh Tr về *"Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* đối với Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/3/2008 của thửa đất số 389 tờ bản đồ số 87 (được thành lập năm 2004) xã T, Hện V giữa ông Nguyễn Quang H với ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập tài liệu, chứng cứ:

Ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G cùng phải liên đới chịu số tiền 3.065.000 đồng; do bà Nguyễn Thị Hoàng A đã nộp tạm ứng số tiền 3.065.000 đồng nên ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoàng A số tiền 3.065.000 đồng (ba triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn đồng). A Đặng Nhụy K tự nguyện chịu 3.065.000 đồng (ba triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn đồng), anh K đã nộp đủ.

3.2. Về chi phí thẩm định giá tài sản:

Ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G cùng phải liên đới chịu số tiền 28.380.500 đồng; Do bà Nguyễn Thị Hoàng A đã nộp tạm ứng số tiền 28.380.500 đồng nên ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoàng A số tiền 28.380.500 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm tám mươi ngàn năm trăm đồng). Anh Đặng Nhụy K phải chịu 28.380.500 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm tám mươi ngàn năm trăm đồng), anh K đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị G mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hoàng A, anh Nguyễn Đức Minh H, chị Nguyễn Thị Thiên H1, anh Nguyễn Đức Quang H1, chị Nguyễn Thị Ngọc H1, anh Nguyễn Đức Minh H2 và chị Nguyễn Thị Hồng A số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí ông H, bà A đã nộp theo

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000687 ngày 20/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Hện V, tỉnh Đồng Nai.

Chị Đặng Thị Q, anh Đặng Nhụy K, anh Đặng Minh H, anh Đặng Minh H3 và anh Đặng Minh Tr mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được tính trừ tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004690, 004689, 004691, 004692 và 004688 cùng ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Hện V, tỉnh Đồng Nai. Chị Q, anh K, anh Hoàng, anh H3 và anh Tr đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng H Đ và bà Phạm Thị G mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004811 và 00004812 cùng ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Hện V. Ông Đ, bà G đã nộp đủ.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hánh án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền trên, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Hện V;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự Hện V;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Nguyễn Xuân Quang