

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 59/2019/DS-PT

Ngày: 25/4/2019

V/v “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng
đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất;
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết
định hành chính cá biệt”

**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 Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Phạm Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 95/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng
3 năm 2019 về việc: “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn
liền với đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy quyết định hành chính cá biệt””.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 20/01/2019 của Tòa án
nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2019/QĐ-PT ngày
03/4/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 142/2019/QĐ-PT ngày 22/4/2019
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan T, sinh năm 1958; Bà Trương Thị Lệ H, sinh
năm 1961; Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh D.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1979; địa
chỉ: tổ Đ, khu phố E, phường G, thành phố H, tỉnh D (văn bản ủy quyền ngày
03/4/2019, có mặt).

- Bị đơn: anh Đặng T2, sinh năm 1974; chị Lê Thị P, sinh năm 1975;
Cùng địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện C, tỉnh D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Công H, sinh năm 1982;
2. Chị Hồ Thị H1, sinh năm 1984;
3. Chị Phạm Thị T3, sinh năm 1977;
Cùng địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện C, tỉnh D.

4. Chị Đặng Phương V, sinh năm 1997;
5. Anh Đặng Triệu P, sinh năm 1996;
Cùng địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện C, tỉnh D.

6. Cháu Đặng Phương N, sinh năm 2004.
Đại diện hợp pháp của cháu N là ông Đặng T2 và bà Lê Thị P.
Cùng địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện C, tỉnh D.

7. Văn phòng Công chứng M; *Người đại diện hợp pháp*: Bà M - Trưởng văn phòng; Địa chỉ: Khu N, thị trấn O, huyện C, tỉnh D.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D.
Trụ sở: P Đường Q, phường R, Thành phố S, tỉnh D; Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh Đ - Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H2 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh D - Chi nhánh C, văn bản ủy quyền ngày 29/8/2017.

(Ông T, ông T, bà P, chị V có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2014, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H thống nhất trình bày:

Căn nhà cấp 04 cùng diện tích đất 1.551m² tại thửa đất số T, tờ bản đồ U, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh D thuộc quyền sở hữu của ông bà, được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 004756 do ngày 23/01/2013 là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1, vào ngày 19/02/2014, số tiền là 676.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, chứng thực tại Văn phòng công chứng V (Nay là Văn phòng công chứng M); ông bà đã giao tiền đầy đủ cho vợ chồng anh H. Đến ngày 21/02/2014, vợ chồng anh H sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà.

Nguồn gốc đất là vợ chồng anh Đặng T2, chị Lê Thị P nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị X. Ngày 13/9/2013, vợ chồng chị P chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1. Sau khi bán cho vợ chồng anh H, vợ chồng chị P thuê lại căn nhà trên để làm ăn, giá thuê nhà là 5.000.000đồng/01tháng.

Ngày 13/02/2014, vợ chồng ông tiếp tục cho vợ chồng anh Đặng T2, chị Lê Thị P thuê lại nhà và đất nói trên. Giá thuê nhà là 7.000.000đồng/tháng, trả vào ngày 10 hàng tháng. Hai bên có lập hợp đồng thuê nhà bằng giấy tay. Theo

đó, nếu bên thuê không thanh toán đúng theo hợp đồng thì bên cho thuê sẽ hủy hợp đồng, lấy lại nhà và đất; vợ chồng anh T2, chị P cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì đối với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Nhưng từ đó đến nay vợ chồng chị P không trả tiền thuê nhà, cũng không chuyển đi nơi khác để giao trả nhà mà vẫn cố tình chiếm giữ trái phép, không chịu giao trả nhà, đất cho ông bà.

Việc vợ chồng chị P trình bày ông bà có cho vay số tiền 300.000.000 đồng và nhờ ông bà đứng ra trả nợ thay cho vợ chồng chị P tổng số tiền 676.000.000 đồng (trong đó trả cho vợ chồng anh H số tiền 400.000.000 đồng, trả cho chị T4 số tiền 276.000.000 đồng) là không đúng. Ông bà chỉ nhận chuyển nhượng nhà, đất từ vợ chồng anh H và đã giao trả tiền đầy đủ cho vợ chồng anh H. Còn việc anh H đưa số tiền 676.000.000 đồng cho những ai, khấu trừ nợ giữa chị P, anh T2, vợ chồng anh H và chị T3 như thế nào thì ông bà không biết.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng anh T2, chị P trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1.551m², nói trên và các tài sản khác gắn liền với đất; ông bà không yêu cầu vợ chồng anh T2, chị P trả tiền thuê nhà từ ngày 13/02/2014 đến nay.

Ông bà không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng tại Văn phòng công chứng M.

Tại đơn phản tố ngày 28/9/2016, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn anh Đặng T2, chị Lê Thị P trình bày:

Vợ chồng anh chị có vay của vợ chồng ông T, bà H số tiền 300.000.000 đồng; vay của vợ chồng anh H số tiền 400.000.000 đồng và nợ tiền hụi chị Phạm Thị T4 số tiền 280.000.000 đồng. Tháng 02/2014, vợ chồng ông T, bà H đứng ra nhận trả nợ giùm cho vợ chồng anh chị tổng số tiền là 676.000.000 đồng (trong đó anh H 400.000.000 đồng, chị T3 số tiền 280.000.000 đồng) nên anh chị đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông T, bà H. Do trước đó vợ chồng anh chị đã bán cho vợ chồng anh H và đã sang tên trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng anh chị để vợ chồng anh H trực tiếp đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà H. Tổng số tiền anh chị còn nợ vợ chồng bà H là 976.000.000 đồng, lãi suất hàng tháng anh chị phải trả là 15.000.000 đồng. Thực tế, số tiền 5.000.000 đồng trong hợp đồng thuê nhà giữa anh chị và vợ chồng anh H là tiền lãi hàng tháng, không phải là tiền thuê nhà.

Toàn bộ các giấy tờ liên quan đều do vợ chồng bà H, anh H và chị T3 giữ, vợ chồng anh chị không có giấy tờ gì để nộp cho Tòa án.

Nay vợ chồng anh chị không chấp nhận giao trả nhà, đất theo yêu cầu của vợ chồng ông T, bà H, vì thực tế anh chị chỉ vay của vợ chồng bà H số tiền là 980.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H là để đảm bảo các khoản tiền vay, anh chị đồng ý trả cho vợ chồng bà H số tiền vay trên và xin trả dần hàng tháng là 20.000.000 đồng.

Anh chị yêu cầu phản tố hủy 02 hợp đồng tại Văn phòng công chứng M, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1424, quyền số 04/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2013 giữa anh T, chị P và vợ chồng anh H, chị H1;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155, quyền số 01TP-CC-SCC-HĐGD ngày 13/02/2014 giữa anh vợ chồng anh H, chị H1 với vợ chồng ông T2, bà H.

Vợ chồng anh chị xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc hủy xác nhận tại mục IV ngày 20/9/2013, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 004756 do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 23/01/2013, đứng tên anh T, chị P đã chuyển nhượng cho anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1, theo hồ sơ số 26446.006919.CN.VS và không yêu cầu hủy việc xác nhận ngày 21/02/2014 về việc chuyển nhượng cho ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H, theo hồ sơ số 26446.019969.CN.VS, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Xuân Lộc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1 thống nhất trình bày:

Ngày 10/9/2013, vợ chồng chị P chuyển nhượng cho anh chị thừa đất số 236 với giá tiền 400.000.000 đồng, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2013 tại Văn phòng công chứng M. Do anh T, chị P nghĩ sau này nếu có điều kiện sẽ mua lại căn nhà trên nên đã lập thêm “giấy bán đất” ngày 10/9/2013 với nội dung: Hai bên cam kết trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 10/9/2013, nếu vợ chồng chị P có số tiền 400.000.000 đồng để mua lại căn nhà và đất thì anh chị sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị P. Vợ chồng chị P xin thuê lại căn nhà trên với giá 5.000.000 đồng/tháng, số tiền này được trả vào ngày 10 hàng tháng. Nếu đến ngày 10 hàng tháng mà vợ chồng chị P không trả tiền thì anh chị có quyền thu hồi nhà, đất; vợ chồng chị P đã cam kết không thất mắc, khiếu kiện gì.

Tháng 02/2014 vợ chồng chị P thông báo có vợ chồng ông T, bà H muốn mua nhà, đất với giá cao hơn. Do lúc mua nhà, hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 03 năm, nếu vợ chồng chị P có đủ số tiền 400.000.000 đồng sẽ mua lại nhà, nên vợ chồng chị P đặt vấn đề bán nhà cho vợ chồng bà H với giá 676.000.000 đồng, số tiền bán được vợ chồng chị P giao lại cho anh chị 400.000.000 đồng và tiền thuê nhà 6.000.000 đồng, còn lại anh chị giao cho chị P nhận.

Vợ chồng chị P thống nhất giữ lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2013, đồng thời lập giấy tay “Bán cam kết giữa hai bên” ngày 12/02/2014 với nội dung: Vợ chồng anh T, chị P đồng ý hủy bỏ hợp đồng cũ bán và mua lại nhà (bằng giấy tay), hợp đồng cũ sẽ không còn giá trị kể từ ngày 12/02/2014. Anh T, chị P đồng ý thỏa thuận cho vợ chồng anh H bán lại căn nhà trên cho vợ chồng bà H hoặc ai khác, vợ chồng anh T còn cam đoan không khiếu nại gì về sau.

Anh chị xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và phiên tòa xét xử. Anh chị không yêu cầu độc lập, không tranh chấp gì trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị T3 trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 236 và việc vợ chồng chị P thuê lại căn nhà trên của vợ chồng anh H, vợ chồng ông T, bà H thì chị T3 thống nhất theo lời trình bày của vợ chồng anh H, chị H1.

Năm 2010, qua quen biết, anh T2, chị P có chơi hội với chị. Vợ chồng chị P tham gia nhiều dây hội với thời gian khác nhau. Tính đến tháng 02/2014 thì vợ chồng chị P còn nợ tiền hội gốc là 78.200.000 đồng. Trong năm 2013, vợ chồng chị P có mượn thêm số tiền 100.000.000 đồng, năm 2014, mượn thêm 50.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng chị P còn nợ của chị là 228.200.000 đồng. Nên khi bán nhà cho ông T, bà H thì vợ chồng chị P đã trả cho vợ chồng anh H số tiền 400.000.000 đồng và 6.000.000 đồng tiền thuê nhà còn thiếu; trả cho chị số tiền 228.200.000 đồng; vợ chồng chị P giữ lại số tiền là 41.800.000 đồng, có giấy giao nhận tiền ngày 14/02/2014, do chị P ký nhận. Chị không yêu cầu độc lập, không tranh chấp gì trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Phương V, anh Đặng Triệu P và cháu Đặng Phương N (do anh T2, chị P đại diện hợp pháp) trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của vợ chồng anh T2, chị P. Các anh chị không có yêu cầu độc lập và không tranh chấp gì trong vụ kiện này. Anh P, chị V xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng M, do chị M làm đại diện, trình bày: Sau khi xem xét các tài liệu kèm theo hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Đặng T2, chị Lê Thị P, vợ chồng anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1 và vợ chồng ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H, căn cứ thỏa thuận của các bên không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Văn phòng Công chứng M tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, chủ thể ký kết có đủ năng lực hành vi, hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận ký hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích hậu quả pháp lý của việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên cùng nghe, đồng thời hướng dẫn các bên ký tên, lăn tay vào từng trang của hợp đồng và thực hiện việc xác nhận nội dung công chứng cho các bên và trả kết quả trong ngày. Việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên là đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D, do ông Phạm Văn H2 đại diện trình bày: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà P với ông H, bà H2 đã được Văn phòng công chứng Suối Cát chứng thực số 1424, quyền số 04 TP-CC-SCT/HĐGD ngày 13/9/2013; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà H2 và ông T, bà H đã được văn phòng này công chứng số 155, quyền số 01 TP-CC-SCT/HĐGD ngày 19/02/2014 và các

quy định của Luật đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Xuân Lộc xác nhận biến động tên chủ sử dụng đất qua 2 lần chuyển nhượng là theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện C quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc: “*kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” của ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H với vợ chồng anh Đặng T2 chị Lê Thị P: Buộc vợ chồng anh Đặng T2, chị Lê Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H toàn bộ diện tích đất 1551m², thửa đất số T, tờ bản đồ U, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh D; nhà ở gia đình, diện tích 148,4m²; nhà kho, diện tích 34,5m²; mái vòm, diện tích 81,4m²; cổng + tường bao 1, diện tích 24,5m²; tường bao 2, diện tích 85m²; nhà tạm, diện tích 12m²; 01 giếng khoan; cùng toàn bộ cây trồng gồm: cây trà nhỏ, cây trà lớn, cây tre, cây mít, cây chuối, cây sanh lớn, cây sanh nhỏ, cây mai, cây vú sữa, cây khế, cây bằng lăng và các tài sản khác gắn liền với đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 004756 do UBND huyện C cấp ngày 23/01/2013, đứng tên ông Đặng T, bà Lê Thị P, đã chuyển nhượng cho ông Phan T2, bà Trương Thị Lệ H ngày 21/02/2014 (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh C xác nhận tại mục IV). Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2018 và kết quả Chứng thư thẩm định giá số 69/TĐG-CT ngày 29/8/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá A1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng anh Đặng T2, chị Lê Thị P với vợ chồng ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”:

- Không chấp nhận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1424, quyền số 04/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2013 giữa anh Đặng Trúc, chị Lê Thị Phụng và vợ chồng anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155, quyền số 01TP-CC-SCC-HĐGD ngày 13/02/2014 giữa anh vợ chồng anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1 với vợ chồng ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H. Được chứng thực tại Văn phòng công chứng Suối Cát (Nay là Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy).

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt của vợ chồng anh Đặng Trúc, chị Lê Thị Phụng về việc hủy xác nhận tại mục IV ngày 20/9/2013, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 004756 do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 23/01/2013, đứng tên anh Đặng Trúc, chị Lê Thị Phụng đã chuyển nhượng cho anh Phạm Công Hải, chị Hồ Thị Huệ, theo hồ sơ số 26446.006919.CN.VS và không hủy việc xác nhận ngày 21/02/2014 về việc vợ chồng anh Phạm Công Hải, chị Hồ Thị Huệ chuyển nhượng cho ông Phan Trương, bà Trương Thị Lệ Huyền, theo hồ sơ số 26446.019969.CN.VS, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh Xuân Lộc.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 31/01/2019 bị đơn Lê Thị Phụng có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương, bà Huyền, không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Phụng, anh Trúc là có căn cứ vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2013 ký giữa anh Trúc, chị Phụng với anh Hải, chị Huệ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2014 ký giữa vợ chồng anh Hải, chị Huệ với vợ chồng anh Trương, chị Huyền có hình thức, nội dung phù hợp qui định của pháp luật, trên cơ sở tự nguyện.

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: Đơn kháng cáo của chị Phụng làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự đã được Tòa án sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

Về nội dung kháng cáo của chị Phụng xét thấy:

[3] Chị Phụng luôn cho rằng bà không bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Công Hải, bà Hồ Thị Huệ, bản chất là chị vay tiền nhưng phải miễn cưỡng ký hợp đồng mua bán mới được cho vay tiền, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản cho ông Hải, vợ chồng chị Phụng anh Trúc còn ký với vợ chồng ông Hải bản cam kết đồng ý cho vợ chồng ông này chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Trương, bà Huyền vào ngày 12/02/2014 và đồng ý ký lại hợp đồng thuê nhà của ông Trương, bà Huyền.

[4] Nếu cho rằng có việc thế chấp nhà đất để vay tiền thì với biên bản cam kết ngày 12/02/2014 đã chứng minh ý chí tự nguyện chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng anh Trúc, chị Phụng cho ông Hải, bà Huệ và vợ chồng ông Hải được toàn quyền quyết định bán chuyển nhượng lại cho người thứ ba. Ngoài ra, ông

Phan Trương và bà Trương Thị Lê Huyền hoàn toàn không biết việc mua bán giữa vợ chồng anh Trúc, chị Phượng với vợ chồng ông Hải có đúng pháp luật không, chỉ thấy hợp đồng chuyển nhượng của hai bên được công chứng và vợ chồng ông Hải đã đứng tên trên giấy chứng nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhận chuyển nhượng, hoàn toàn ngay tình.

[5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của chị Phượng, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Phượng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Phượng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Áp dụng Điều 256, 389, 401, 688, 697, 698 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc: *“kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất”* của ông Phan Trương, bà Trương Thị Lê Huyền với vợ chồng anh Đặng Trúc, chị Lê Thị Phượng: Buộc vợ chồng anh Đặng Trúc, chị Lê Thị Phượng phải trả lại cho vợ chồng ông Phan Trương, bà Trương Thị Lê Huyền toàn bộ diện tích đất 1551m², thửa số 236, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai; nhà ở gia đình, diện tích 148,4m²; nhà kho, diện tích 34,5m²; mái vòm, diện tích 81,4m²; cổng + tường bao 1, diện tích 24,5m²; tường bao 2, diện tích 85m²; nhà tạm, diện tích 12m²; 01 giếng khoan; cùng toàn bộ cây trồng gồm: cây trà nhỏ, cây trà lớn, cây tre, cây mít, cây chuối, cây sanh lớn, cây sanh nhỏ, cây mai, cây vú sữa, cây khế, cây bằng lăng và các tài sản khác gắn liền với đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 004756 do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 23/01/2013, đứng tên ông Đặng Trúc, bà Lê Thị Phượng, đã chuyển nhượng cho ông Phan Trương, bà Trương Thị Lê Huyền ngày 21/02/2014 (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh Xuân Lộc xác nhận tại mục IV). Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2018 và kết quả Chứng thư thẩm định giá số 69/TĐG-CT ngày 29/8/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng anh Đặng Trúc, chị Lê Thị Phượng với vợ chồng ông Phan Trương, bà Trương Thị Lê Huyền về việc *“tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*:

- Không chấp nhận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1424, quyền số 04/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2013 giữa anh Đặng Trúc, chị Lê Thị Phụng và vợ chồng anh Phạm Công Hải, chị Hồ Thị Huệ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155, quyền số 01TP-CC-SCC-HĐGD ngày 13/02/2014 giữa anh vợ chồng anh Phạm Công Hải, chị Hồ Thị Huệ với vợ chồng ông Phan Trương, bà Trương Thị Lệ Huyền. Được chứng thực tại Văn phòng công chứng M.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt của vợ chồng anh Đặng T2, chị Lê Thị P về việc hủy xác nhận tại mục IV ngày 20/9/2013, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 004756 do UBND huyện C cấp ngày 23/01/2013, đứng tên anh Đặng T2, chị Lê Thị P đã chuyển nhượng cho anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1, theo hồ sơ số 26446.006919.CN.VS và không hủy việc xác nhận ngày 21/02/2014 về việc vợ chồng anh Phạm Công H, chị Hồ Thị H1 chuyển nhượng cho ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H, theo hồ sơ số 26446.019969.CN.VS, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh C.

3. Án phí:

- Hoàn trả cho vợ chồng ông Phan T, bà Trương Thị Lệ H số tiền 15.520.000 đồng (*Mười lăm triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 002188 ngày 07/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Buộc vợ chồng anh Đặng T2, chị Lê Thị P phải nộp tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng (*Bốn trăm ngàn đồng*). Số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 002894 ngày 28/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C được chuyển thành án phí. Anh T2, chị P còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

- Bà Lê Thị P nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 7111 ngày 31/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

4. Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục Thi hành án dân sự C;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán

Phạm Thành Dương

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Xuân Lộc
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Phạm Thành Dương