

Bản án số: 665/2020/DS-PT

Ngày: 10-12-2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Phạm Thị Út – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 665/2019/TLDS-PT ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 386/2020/QĐ-PT ngày 25/02/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Đức B, sinh năm 1965. Địa chỉ: đường L, phường B, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1980. Địa chỉ: đường N, phường Đ, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền có chứng thực của Văn phòng công chứng Quận 10, TP. Hồ Chí Minh ngày 11/5/2020). (có mặt)

- Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp 4, xã N, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền có chứng thực của Văn phòng công chứng Quận 10, TP. Hồ Chí Minh ngày 11/5/2020). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Quốc T1, sinh năm 1966. Địa chỉ: tổ 23, ấp Hương P, xã P, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972. Địa chỉ: đường V, khu phố 7, phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền có chứng thực của Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương ngày 23/11/2018). (có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.

Địa chỉ: 90 Hưng Đạo Vương, phường Thanh Bình, TP.Biên Hòa, Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh D - Chức vụ: Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T2 - Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa (theo văn bản ủy quyền số 13218/UBND-TCĐ ngày 18/10/2019). (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 9, ấp Đ, xã P, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ1: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972. Địa chỉ: đường V, khu phố 7, phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền có chứng thực của Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương ngày 23/11/2018). (có mặt)

3. Ông Đỗ Quốc H, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp Hương P, xã Phước T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

4. Bà Đỗ Thu H1, sinh năm 2001. Địa chỉ: ấp Hương P, xã Phước T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà H1: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972. Địa chỉ: đường V, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền có chứng thực của Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương ngày 26/3/2019). (có mặt)

5. Ông Đỗ Hồng Q, sinh năm 1962. Địa chỉ: đường Thống N, khu phố 16, phường 16, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1948. Địa chỉ: ấp Hương P, xã Phước T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp Vườn D, xã Phước T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

8. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp Vườn D, xã Phước T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

9. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp Vườn D, xã Phước T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tháng 11 năm 1992, ông Phạm Đức B mua một lô đất diện tích khoảng hơn 7.000 m² (sau này khi đất được cấp giấy chứng nhận và đo vẽ mới xác định chính xác là 7.085 m²) với giá 33 chỉ vàng (nay thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64 tại ấp Hương P, xã Phước T, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) của ông Nguyễn Văn S do bà Nguyễn Thị Y đứng ra bán (hiện nay có xác nhận của bà Nguyễn Thị Y về việc mua bán trên). Thời điểm đặt cọc tiền có mặt của ông Nguyễn Văn S, số tiền đặt cọc là bao nhiêu ông không nhớ, nhưng sau khi đặt cọc thì ông đã giao đủ toàn bộ số vàng thỏa thuận mua bán cho người bán.

Sau khi mua đất, do không có người trông coi đất và nể tình bạn bè thân thiết với ông Đỗ Hồng Q nên ông B đã cho em trai ông Q là ông Đỗ Quốc T1 từ Mỹ Đức, Hà Tây vào làm nhà ở, canh tác và trông coi thửa đất. Việc trông coi đất không làm giấy tờ. Sau khi giao đất cho ông T1 để ở, ông tin tưởng ông Q hơn nữa thấy đất cũng không thể trông trọt gì nên ông không quan tâm đến. Đến năm 2014, ông B phát hiện ông T1 có ý định làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên nên ông có gửi đơn lên UBND xã Phước Tân. Ngày 25/6/2014, UBND xã Phước Tân tiến hành hòa giải vụ việc. Do các bên không thống nhất ý kiến nên đã lập biên bản hòa giải không thành để chuyển cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng không biết vì lý do gì ngày 30/6/2014, UBND thành phố Biên Hòa lại ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT310404 cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông B và bà Y có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng năm 1994 ông Q đã mượn của ông B hợp đồng này với lý do để làm thủ tục nhập hộ khẩu cho ông Đỗ Quốc T1 và đã không trả lại cho ông B. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 là không đúng vì ông T1 đã giả mạo chữ ký của ông Nguyễn Văn S.

Ngày 19/12/2017, ông Phạm Đức B có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 trả cho ông Phạm Đức B diện tích đất 7.000 m² thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64 tại ấp Hương P, xã Phước T, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT310404 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 30/6/2014 cho ông T1, bà Đ1 (thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64).

Ngày 04/6/2019, ông Phạm Đức B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 trả cho ông Phạm Đức B diện tích đất 7.085 m² thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64 tại ấp Hương P, xã Phước T, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT310404 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 30/6/2014 cho ông T1, bà Đ1 (tăng 85 m² theo thực tế đo vẽ đất tranh chấp).

Về tài sản trên đất là của ông T1, bà Đ1, nguyên đơn đề nghị được nhận toàn bộ tài sản trên đất cùng với đất, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn giá trị tài

sản theo Chứng thư thẩm định giá số 80/TĐG-CT ngày 10/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Đối với việc ông Đỗ Hồng Q khai việc mua bán đất của ông S do bà Y là người đại diện bán cho ông B và ông Q cùng hùn tiền mua là không đúng. Vì tiền mua đất là tiền của ông B mua cho anh trai ông B vào ở nhưng vì giếng nước đào khó khăn nên anh ông B không vào. Lúc đó ông Q có đặt vấn đề để lại cho ông Q $\frac{1}{2}$ diện tích đất nhưng sau đó ông Q không trả số tiền đó nên việc mua bán được xem như không có. Do đó, toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64 xã Phước Tân là do cá nhân ông mua, không liên quan đến ai.

Nguyên đơn đồng ý với Bản đồ hiện trạng khu đất số 6557/2018 ngày 23/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa. Đối với kết quả của Chứng thư thẩm định giá số 80/TĐG-CT ngày 10/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai nguyên đơn cũng đồng ý, cụ thể quyền sử dụng đất có giá trị 17.852.500.000 đồng, công trình xây dựng đã qua sử dụng có giá trị là 298.216.650 đồng và cây xanh có giá trị là 25.704.000 đồng.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ, không yêu cầu gì đối với bị đơn.

- Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử, bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 50, tờ bản đồ 64 xã Phước Tân là của ông Nguyễn Văn S. Ngày 10/10/1992, ông S đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đỗ Quốc T1. Hai bên có làm giấy sang nhượng đất ký ngày 10/10/1992. Bản chính Giấy sang nhượng ông đã nộp cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận vào năm 2007. Trên thửa đất ông đã xây dựng một căn nhà cấp 4 khoảng 130m². Việc ông B khai nhờ ông T1 trông coi đất là không có, nếu ông B có nhờ ông T1 trông coi đất thì phải có giấy tờ chứ không thể để ông T1 sinh sống 30 năm trên đất rồi đi khởi kiện. Ông T1 xác định chữ ký trên Giấy sang nhượng đất ngày 10/10/1992 là của ông Nguyễn Văn S. Người chứng kiến ông S bán đất cho ông T1 là ông Trần Anh H hiện nay đã chết.

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B vì đất là của ông T1, đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định. Ông đã canh tác sử dụng đất từ năm 1992 nên ông T1 không trả đất cho ai cả.

Đối với Bản đồ hiện trạng khu đất số 6557/2018 ngày 23/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa và Chứng thư thẩm định giá số 80/TĐG-CT ngày 10/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai ông không có ý kiến.

- Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ *Đại diện của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa trình bày:* Năm 2007, ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 kê khai đăng ký cấp Giấy chứng

nhận đổi với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 7.085 m² xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa. UBND xã Phước Tân đã xác nhận tại Đơn đề nghị cấp giấy ngày 16/01/2002 với nguồn gốc “Do ông Bùi H2 khai phá năm 1975. Sử dụng đến ngày 05/02/1992 sang nhượng ông Nguyễn Văn S. Đến ngày 10/10/1992, sang nhượng lại cho ông Đỗ Quốc T1. Nhà xây dựng năm 1995. Đất không tranh chấp.” Kết quả thẩm tra của Văn phòng đăng ký QSDĐ tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Biên Hòa ngày 24/6/2014 tại Đơn đề nghị cấp giấy là “Đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận...”. Căn cứ ý kiến của UBND xã Phước Tân, thẩm tra của Văn phòng đăng ký QSDĐ tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa và các văn bản quy định của pháp luật, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có tờ trình đề xuất UBND thành phố Biên Hòa ký cấp Giấy chứng nhận số BT310404 ngày 30/6/2014 cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 thửa đất số 50 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Việc đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên, ông không đồng ý. Trường hợp có phát sinh tình tiết, chứng cứ mới về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của ông T1, bà Đ1 có sai lệch so với hồ sơ đăng ký v.v... đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

+ Bà Nguyễn Thị Đ1: Bà đồng ý với lời khai và ý kiến của chồng bà là ông Đỗ Quốc T1. Bà không có yêu cầu gì.

+ Ông Đỗ Quốc H: Ông đồng ý với lời khai của ông Đỗ Quốc T1. Ông không có yêu cầu gì.

+ Bà Đỗ Thu H1: Bà đồng ý với lời khai của ông Đỗ Quốc T1. Bà không có yêu cầu gì.

+ Ông Đỗ Hồng Q: Ông và ông Phạm Đức B cùng công tác tại Bộ Tư lệnh hải quân. Khoảng tháng 10/1992, ông và ông B có thỏa thuận mua 07 công đất trồng mì giá 34 chỉ vàng, có làm hợp đồng viết tay giữa ông, ông B và bà Y. Sau do đo lại đất thấy diện tích nhỏ hơn 7 công nên ông và ông B thỏa thuận lại với bà Y là 33 chỉ vàng. Ông và ông B đã giao đủ 33 chỉ vàng cho bà Y và bà Y đã đưa lại cho ông, ông B Giấy mua bán viết tay giữa ông, ông B, bà Y và Giấy sang nhượng rẫy có hoa màu giữa ông Bùi Hộ và ông Nguyễn Văn S có xác nhận của UBND xã Phước Tân. Tuy nhiên khi kiểm tra lại giấy tờ mà bà Y đưa thấy bất hợp lý nên ông, ông B đến gặp ông S trao đổi và thống nhất ông S trả lại cho các ông 33 chỉ vàng, các ông trả cho ông S Giấy sang nhượng rẫy của ông Bùi H2, còn giấy mua bán viết tay thì ông B nói đã thất lạc. Sau khi ông và ông B nhận đủ 33 chỉ vàng thì các ông đã nhận đủ phần vàng đã đóng góp của mỗi người. Từ đó ông không liên quan đến thửa đất này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị Y: Khoảng tháng 10 hay 11 năm 1992, em họ bà là Nguyễn Văn S nhờ bà đứng ra bán hộ một mảnh đất. Lúc đặt cọc miếng đất có ông Đỗ Hồng Q đi cùng nhưng tiền đặt cọc là do ông Phạm Đức B đưa cho bà, lúc này còn có cả ông Nguyễn Văn S ở đó. Sau khi ông B, ông Q về bà mang ông S tại sao bán có 33 chỉ vàng, ông S nói các anh bảo đo được 6.800 m² nên bớt 2 chỉ. Từ đó trở đi việc nhận tiền mua bán đất là do bà nhận. Sau số vàng

này bà đã gửi cho bà Nguyễn Thị L mang về quê cho ông S. Miếng đất này ngoài ra không bán cho ai khác. Việc mua bán đất giữa ông S và ông B thì bà là người được ủy quyền bán đất. Việc ủy quyền này không lập giấy tờ mà ủy quyền dựa vào sự tin tưởng chị em trong gia đình. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà đồng ý và yêu cầu giải quyết theo quy định.

+ Bà Nguyễn Thị M: Năm 1992, bà ở tỉnh Thái Bình cùng gia đình nên không biết ông S bán thửa đất số 50 tờ bản đồ 64 xã Phước Tân, TP. Biên Hòa cho ông B hay ông T1. Bà để ông S toàn quyền định đoạt việc mua bán đất. Đến khi ông S về quê báo bà biết đã nhờ bà Y bán thửa đất trên, khoảng 2 tháng sau bà Y nhờ người quen cầm 33 chỉ vàng về giao trực tiếp cho hai vợ chồng bà, bà mới biết đây là số vàng do bán đất mà có, còn ông S, bà Y bán cho ai thì bà không biết. Đối với yêu cầu của ông B bà không có ý kiến.

+ Ông Nguyễn Văn N: Ông là con của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị M. Năm 1992 ông còn nhỏ và ở tỉnh Thái Bình nên ông không biết bố ông S bán đất cho ông B hay ông T1. Ông cũng không biết việc bà Y đưa cho ông S vàng mua bán đất. Ông chỉ biết năm 1992 có thời điểm bố ông giận bà Y vì thửa đất trên nên đã bỏ về quê một thời gian. Thời điểm bố ông về quê gia đình ông có nhận một số vàng ông nhớ chính xác bao nhiêu. Vàng do chú ông mang từ trong Nam, ông có nghe bố ông B là từ tiền bán đất mà có. Đối với yêu cầu của ông B ông không có ý kiến.

+ Bà Nguyễn Thị H: Bà Hằng không có bản khai, chỉ có đơn xin xét xử vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228 và 235 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 127, 169, 170, 255, 256 401, 405, 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 52, 123, 127 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 166, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 06/4/2016; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Thông tư số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSDNTC-BPT ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức B về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 310404 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký ngày 30/6/2014 cấp cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Công nhận cho ông Phạm Đức B được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 7.085 m² (trong đó có 200 m² đất ở tại nông thôn) và quyền sở hữu toàn bộ các tài sản trên đất gồm: nhà ở gia đình 137,3 m², chuồng heo 64,4 m², chuồng heo 63,28 m², chuồng gà 14 m², hàng rào 344,36 m, 01 bể nước, 01 giếng đào, 01 giếng khoan công nghiệp, 64 cây mít, 11 cây khế 1, 01 cây khế 2, 02 cây mận, 05 cây mai, 03 cây măng cầu, 300 cây chuối, 02 cây xoài thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,...,16,17,18,1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 6557/2018 ngày 23/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa (bút lục 154) và Chứng thư thẩm định giá số 80/TĐG-CT ngày 10/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

1.3. Buộc ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 phải giao cho ông Phạm Đức B diện tích đất cùng tài sản, cây trồng trên đất đã công nhận cho ông Phạm Đức B tại các tiêu mục 1.2 của Quyết định này.

1.4. Ông Phạm Đức B phải thanh toán giá trị tài sản trên đất và công sức đóng góp cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 tổng số tiền **3.866.568.650đ** (Ba tỷ, tám trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 của Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Ông Phạm Đức B có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất, tài sản trên đất được công nhận cho mình.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/11/2019 bị đơn ông Đỗ Quốc T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 13/11/2019 nguyên đơn ông Phạm Đức B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đinh Thanh T trình bày nguyên đơn xin rút yêu cầu kháng cáo. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn M trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn M trình bày: ngày 10/10/1992 ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông S phần đất với giá 35 chỉ vàng, ông T1 đã trả đủ, sử dụng ổn định hơn 20 năm, đã được cấp hộ khẩu từ 1993 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014. Ông B tranh chấp nhưng không có cơ sở vì trong suốt quá trình ông T1 sử dụng đất,

ông B không đến đất này hoặc ý kiến gì, đồng thời tại bút lục 10, 21, 109, ông B trình bày mâu thuẫn về thời gian mua đất, lệch nhau 2 năm (1992 hoặc 1994). Ông B cho rằng mua đất của ông S nhưng giao dịch với bà Y, trong khi ông S còn sống và có mặt lúc đặt cọc tại sao không tự tiến hành mà phải thông qua bà Y. Như vậy lời khai của các người liên quan về việc giao dịch giữa các bên đã bị hủy là có cơ sở. Ông B cũng không chứng minh được ông S đã ủy quyền mua bán cho bà Y, đồng thời ông B, bà Y trình bày giá chuyển nhượng không thống nhất, như vậy có căn cứ nghi ngờ tính chính xác của giao dịch. Lời khai của bà Y có nhiều mâu thuẫn, không đáng tin cậy, không phù hợp với diễn biến của vụ án, tự mâu thuẫn nhau mà tòa sơ thẩm không xem xét là sai sót. Việc giám định chữ ký của ông S không có ý nghĩa vì gia đình ông S không tranh chấp gì với ông T1 đồng nghĩa gia đình ông S thừa nhận giao dịch với ông T1. Chữ ký của ông S có sự khác nhau tại 2 thời điểm là bình thường, nên kết luận giám định là không chính xác mà lại dùng để lập luận giao dịch giữa Sơ - Tuấn không có thật là không đúng. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là đúng trình tự thủ tục nên đại diện ủy ban không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận là có cơ sở. Hơn nữa không có văn bản nào của ủy ban nhân dân xã đề nghị ngưng cấp giấy chứng nhận và ông B cũng không có khiếu nại về việc ngưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Thời điểm hòa giải trước khi cấp giấy chứng nhận có 05 ngày nên ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa không biết được có việc hòa giải tranh chấp.

Phía nguyên đơn bảo lưu quan điểm như tại cấp sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Việc tuân theo quy định pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự: Tòa án xác định đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút đơn kháng cáo, việc rút đơn này là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Về nội dung: nguồn gốc đất, diện tích đất tranh chấp có diện tích 7.085 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, có nguồn gốc do ông Bùi H2 khai phá năm 1975 sử dụng đến ngày 05/02/1992 ông H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Quốc T1, bà Nguyễn Thị Đ1: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà Đ1 ngày 30/6/2004 là không đúng vì giấy chứng nhận được cấp khi đất đang có tranh chấp giữa ông B và ông T1 và “Giấy sang nhượng rẫy” ngày 10/10/1992 qua giám định kết luận không phải do ông Nguyễn Văn S ký sang nhượng. Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1, bà Đ1. Về tranh chấp quyền sử dụng đất: Căn cứ lời sự thừa nhận của bà Nguyễn Thị Y và lời

khai của ông Phạm Đức B, lời khai của vợ ông S là bà Nguyễn Thị M, lời khai của ông Nguyễn Văn N (là con trai của bà Mùi và ông S), xác nhận của bà Nguyễn Thị L cho thấy việc giao nhận vàng mua bán đất giữa ông B và ông S đã thực hiện đủ và xong; thửa đất mua bán đã được giao cho ông Phạm Đức B; hiện nay, vợ và các con của ông Nguyễn Văn S không có tranh chấp gì về việc mua bán đất giữa ông S (thông qua bà Y) với ông Phạm Đức B nên việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn S với ông Phạm Đức B là có thật. Căn cứ để ông Phạm Đức B xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 50 là được chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận (khoản 2 Điều 170 Bộ luật dân sự 1995). Đề nghị công nhận quyền sử dụng của ông Phạm Đức B đối với diện tích đất 7.085 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 phải trả cho ông Phạm Đức B diện tích đất trên. Đề nghị tính công sức tôn tạo đất cho ông T1, bà Đ1 đối với diện tích đất tranh chấp và ông B phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông T1, bà Đ1. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Các ông bà Nguyễn Thị Y, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị H, người đại diện của UBND thành phố Biên Hòa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Đỗ Hồng Q được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các ông bà nói trên.

[1.3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút đơn kháng cáo, xét thấy việc rút đơn này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo quy định tại Khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất:

- Về nguồn gốc đất: Diện tích đất tranh chấp có diện tích 7.085 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, có nguồn gốc do ông Bùi H2 khai phá năm 1975 sử dụng đến ngày 05/02/1992 ông H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S.

Căn cứ lời thừa nhận của bà Nguyễn Thị Y (bút lục số 01, 108) và lời khai của ông Phạm Đức B thể hiện vào tháng 11 năm 1992, ông Nguyễn Văn S đã ủy quyền giao cho chị họ ông S là bà Nguyễn Thị Y (lúc này là hiệu trưởng trường

cấp hai tại xã Phước Tân) thay mặt ông S sang nhượng cho ông Phạm Đức B diện tích đất 7.000 m² với giá 33 chỉ vàng. Việc mua bán đất này có ông S tham gia lúc đặt cọc tiền mua bán. Sau đó toàn bộ 33 chỉ vàng đã được chuyển ra ngoài Bắc cho ông S và gia đình ông S.

Theo lời khai của vợ ông S là bà Nguyễn Thị M (bút lục số 02,73) thể hiện tuy bà không biết ông S chồng bà bán đất cho ai nhưng trước đó bà có nghe ông S về quê báo cho bà biết ông S “*đã nhờ chị Y bán thửa đất trên, khoảng 2 tháng sau, bà Y nhờ người quen cầm số vàng 33 chỉ về giao trực tiếp cho 2 vợ chồng tôi. Tôi mới biết đây là số vàng do bán đất mà có, còn ông S, bà Y bán đất cho ai tôi hoàn toàn không biết*”. Bà xác nhận việc bà Nguyễn Thị Y thay mặt chồng bà bán thửa đất có diện tích 7.000 m² tại xã Phước T (mua của ông Bùi H2). Bà và các con bà không có ý kiến, không tranh chấp gì việc bà Y đã bán thửa đất nói trên.

Theo lời khai của ông Nguyễn Văn N (là con trai của bà Mùi và ông S) (tại phiên tòa và tại bút lục số 71) thì tuy ông không biết gì về việc bố ông bán đất nhưng ông nhớ việc gia đình ông có nhận một số vàng (không nhớ chính xác) do cô chú ông là ông T1, bà L mang về quê từ trong Nam, ông nghe bố ông nói là vàng do bán đất mà có.

Tại bút lục số 183, bà Nguyễn Thị L xác nhận khoảng cuối năm 1992 bà về quê ăn tết, bà Y có gửi bà 05 chỉ vàng bà Y nhận tiền đất cọc bán lô đất 7.000 m² tại xã Phước T, huyện Long Thành của ông Nguyễn Văn S, bà đã giao đủ vàng cho ông S.

Từ những chứng cứ về việc giao nhận tiền (vàng) mua bán đất giữa ông B và ông S đã thực hiện đủ và xong; thửa đất mua bán đã được giao cho ông Phạm Đức B; hiện nay, vợ và các con của ông Nguyễn Văn S không có tranh chấp gì về việc mua bán đất giữa ông S (thông qua bà Y) với ông Phạm Đức B cho thấy việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn S với ông Phạm Đức B là có thật. Căn cứ để ông Phạm Đức B xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 50 là được chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận (khoản 2 Điều 170 Bộ luật dân sự 1995). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Đức B đối với diện tích đất 7.085 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; buộc ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 phải trả cho ông Phạm Đức B diện tích đất 7.085 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về công sức giữ gìn, tôn tạo đất: Do ông T1 và bà Đ1 ở trên đất tranh chấp là có sự đồng ý, cho phép của ông Phạm Đức B; ông T1, bà Đ1 đã xây dựng nhà và ở trên đất từ năm 1995 (bút lục 46) nên cần phải tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị đất cho ông T1 và bà Đ1. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 06/4/2016 khi tính công sức cho ông T1, bà Đ1. Cụ thể: Ông Phạm Đức B đã bỏ 33 chỉ vàng để nhận chuyển nhượng đất (tại thời điểm xét xử giá vàng khoảng 4.220.000 đồng/chỉ, khoảng 139.260.000 đồng)

nên xác định giá trị đất hiện nay 17.852.500.000 đồng – số tiền ông B đã bỏ ra mua đất là 139.260.000 đồng = 17.713.240.000 đồng là lợi nhuận chung của ông B và ông T1, bà Đ1. Căn cứ vào thực tế hiện trạng đất hiện nay, xét công sức của ông T1, bà Đ1 thấy rằng phần công sức của ông T1, bà Đ1 được xác định 2/10 trong lợi nhuận chung, quy ra bằng tiền là **3.542.648.000** (Ba tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn) đồng. Ông B nhận đất nên phải thanh toán lại cho ông T1, bà Đ1 khoản tiền này là phù hợp, có căn cứ.

[2.3] Về tài sản trên đất: Quá trình sử dụng đất, ông T1 và bà Đ1 đã tạo lập các tài sản gồm: Nhà ở gia đình, chuồng heo, chuồng gà, hàng rào, bể nước, giếng đào, giếng khoan công nghiệp và một số cây xanh. Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 2040/TĐG-CT ngày 23/8/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì giá trị công trình xây dựng trên đất là 298.216.650 đồng, giá trị cây xanh là 25.704.000 đồng, tổng cộng là 323.920.650 đồng. Do ông B nhận phần đất bao gồm tất cả các tài sản trên đất nên ông Phạm Đức B phải thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản nói trên cho ông T1 và bà Đ1, cụ thể là ông B phải thanh toán cho ông T1, bà Đ1 **323.920.650** (Ba trăm hai mươi ba triệu, chín trăm hai mươi nghìn, sáu trăm năm mươi) đồng.

Như vậy, ông B phải thanh toán cho ông T1 và bà Đ1 tổng số tiền là $3.542.648.000 + 323.920.650 = 3.866.568.650$ đồng.

[3] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 ngày 30/6/2014: Nguyên đơn ông Phạm Đức B cho rằng chữ ký, chữ viết trong “Giấy sang nhượng rẫy” ngày 10/10/1992 của ông Nguyễn Văn S cho ông Đỗ Quốc T1 không phải là chữ ký của ông Nguyễn Văn S mà là do ông Đỗ Quốc T1 giả chữ ký của ông S nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT310404 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký ngày 30/6/2014 cấp cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 là trái quy định pháp luật.

Ngày 12/6/2018, đại diện theo ủy quyền của ông B là ông Đinh Thanh T có đơn yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết nên Tòa án đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 297/2018/QĐ-TCGD ngày 09/7/2018. Theo Kết luận giám định số 2889/C54B ngày 18/7/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thì “*Chữ ký mang tên Nguyễn Văn S, chữ viết họ tên “Nguyễn Văn S” dưới mục “Người sang” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn S trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M10 là không phải do cùng một người ký và viết ra*”. Do đó, có đủ cơ sở xác định chữ ký, chữ viết trong “Giấy sang nhượng rẫy” ngày 10/10/1992 không phải là của ông Nguyễn Văn S.

Do chữ ký, chữ viết trên “Giấy sang nhượng rẫy” ngày 10/10/1992 (là căn cứ để xác định đất đã được chuyển nhượng cho ông Đỗ Quốc T1) không phải là của ông Nguyễn Văn S, đồng thời ông Đỗ Quốc T1 cũng không có văn bản, chứng cứ nào khác chứng minh cho việc ông S có chuyển nhượng đất cho ông

Đỗ Quốc T1. Do vậy, có căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn S và ông Đỗ Quốc T1 là không có thật.

Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 25/6/2014 (bút lục số 06, 07) thể hiện thời điểm này đã có việc tranh chấp đất đai giữa ông Phạm Đức B và ông Đỗ Quốc T1 đối với thửa 50, tờ số 64; tại bút lục số 04 thể hiện ngày 30/6/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Biên Hòa đã có văn bản xác định thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64 xã Phước T hiện đang có tranh chấp nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, do vậy Chi nhánh Biên Hòa sẽ cấp nhật tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 50, tờ 64 xã Phước Tân. Tuy nhiên sau đó ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 vẫn được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT310404 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký ngày 30/6/2014.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Quốc T1, bà Nguyễn Thị Đ1 khi đất đang có tranh chấp giữa ông B và ông T1 và dựa trên “Giấy sang nhượng rẫy” ngày 10/10/1992 mà không phải do ông Nguyễn Văn S ký sang nhượng nên việc cấp giấy chứng nhận nói trên là không có căn cứ và không đúng quy định pháp luật. Do vậy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức B về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT310404 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký ngày 30/6/2014 cấp cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ gì mới ngoài những chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Đức B đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí tố tụng là 105.542.126 đồng (Một trăm lẻ năm triệu, năm trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm hai mươi sáu đồng). Tại phiên tòa, ông B thể hiện ý kiến không yêu cầu ông T1, bà Đ1 thanh toán lại phần chi phí tố tụng này, ông B chấp nhận chịu toàn bộ nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC ngày 06/4/2016; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Đức B.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Quốc T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức B về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT310404 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký ngày 30/6/2014 cấp cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Công nhận cho ông Phạm Đức B được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 7.085 m² (trong đó có 200 m² đất ở tại nông thôn) và quyền sở hữu toàn bộ các tài sản trên đất gồm: nhà ở gia đình 137,3 m², chuồng heo 64,4 m², chuồng heo 63,28 m², chuồng gà 14 m², hàng rào 344,36 m, 01 bể nước, 01 giếng đào, 01 giếng khoan công nghiệp, 64 cây mít, 11 cây khế 1, 01 cây khế 2, 02 cây mận, 05 cây mai, 03 cây măng cầu, 300 cây chuối, 02 cây xoài thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,...,16,17,18,1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 6557/2018 ngày 23/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa (bút lục 154) và Chứng thư thẩm định giá số 80/TĐG-CT ngày 10/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

1.3. Buộc ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 phải giao cho ông Phạm Đức B diện tích đất cùng tài sản, cây trồng trên đất đã công nhận cho ông Phạm Đức B tại các tiêu mục 1.2 của Quyết định này.

1.4. Ông Phạm Đức B phải thanh toán giá trị tài sản trên đất và công sức đóng góp cho ông Đỗ Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 tổng số tiền **3.866.568.650 đồng** (Ba tỷ, tám trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 của Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Ông Phạm Đức B có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất, tài sản trên đất được công nhận cho mình.

3. Về án phí: Ông Phạm Đức B, ông Đỗ Quốc T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo Biên lai số 0003601 ngày 13/11/2019, Biên lai số 0003604 ngày 18/11/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật sau khi tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- CTHADS tỉnh Đồng Nai;
- Dương sự (16);
- Lưu: HS (2) VP (5) 28B LTTT;

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

Nguyễn Đức Minh