

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

Bản án số: **122/2022/DS-PT**

Ngày: 09/9/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trả lại QSD đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo.

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung.

Ông Trần Vĩnh Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Ánh Nhi-Thư ký TAND 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 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trả lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962.

Ông Lê Văn C, sinh năm 1958 (đã chết vào ngày 21/6/2012).

Cùng địa chỉ: Khu O, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962.

2. Anh Lê Hoàng M, sinh năm 1986.

3. Chị Lê Thị Kim Y, sinh năm 1987.

4. Chị Lê Thị Tuyết M1, sinh năm 1989.

5. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1936 (có văn bản từ chối tham gia tố tụng vào ngày 26/6/2019).

Cùng địa chỉ: Khu O, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, anh Hoàng M, chị Y, chị M1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2019): Ông Vy Trọng T, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố 1, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955.

Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: Khu O, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Hồ Văn H1, sinh năm 1977.

2. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Khu O, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông L, anh H1, chị T1: Ông Lê Huy H2, sinh năm 1982; địa chỉ liên hệ: Đường I, khu Hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

3. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1960.(vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966.(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu O, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Lương Vy K, sinh năm 1959.(vắng mặt)

6. Bà Biện Thanh Q, sinh năm 1964.(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố Z, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện vào ngày 12/3/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/9/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/06/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/10/2019 của nguyên đơn cũng như lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của ông Vy Trọng T là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1:*

Vào ngày 14/12/2001, ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N có lập “Hợp đồng bán đất ruộng” cho bà Nguyễn Thị H với diện tích đất khoảng 650m² (không biết số tờ, số thửa tọa lạc tại xã P, huyện N) với giá 60.000đồng/m² nên tổng số tiền bà H phải trả là 39.000.000 đồng (bản chính không còn). Bà H đã trả cho ông C – bà N 34.000.000 đồng, phần còn lại hai bên thỏa thuận sẽ trả đủ khi ra giấy đỏ cho bà H. Ngày 07/5/2003, hai bên lập lại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo hợp đồng này thì phần đất ông C – bà N chuyển nhượng cho bà H là 641m² (khi phát sinh tranh chấp, qua đo đạc thì mới biết vị trí đất chuyển nhượng thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 30 thuộc một phần thửa cũ 300, 319 tờ bản đồ số 09 xã P, huyện N) với số tiền là 39.770.000 đồng. Hợp đồng ghi bà H giao trước số tiền 34.000.000 đồng, phần còn lại là 5.770.000 đồng khi nào sang sổ hoàn tất giao thanh toán hết một lần. Tuy nhiên, ngày 09/5/2003 ông Nguyễn Hoàng L chồng bà H có trả thêm cho ông C số tiền 500.000 đồng, ông C – bà N có ký xác nhận là có nhận của ông L đợt 2 là 500.000 đồng. Ông C – bà N đã giao thửa đất ruộng cho bà H quản lý còn đường đi chưa giao vì chưa trả tiền (trong 641m² đất có 86m² đất đường đi). Sau đó, ông L – bà H cất nhà tạm cho con gái là chị Nguyễn Thị T1 ở được 2 - 3 năm, sau đó sửa chữa xây dựng lại quản lý đến nay.

Nay ông C đã chết nên bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 07/5/2003 giữa ông C – bà N với bà H đối với phần đất diện tích 641m² (hiện tại qua đo đạc thực tế là 565m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 30 xã P) vô hiệu. Rút yêu cầu xem xét đối với hợp đồng ngày 14/12/2001.

- Buộc bà H – ông L phải trả lại cho bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C diện tích đất 565m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc bà H, ông L, chị T1 và chồng chị T1 là anh Hồ Văn H1 phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà (là tài sản trên đất) để trả lại đất. Đối với cây trồng bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C không đồng ý trả lại bằng giá trị vì thực tế toàn bộ cây trên đất là do tự mọc chứ không phải được trồng. Nếu giải quyết

hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu thì bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C đồng ý trả lại cho bà H – ông L số tiền 34.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T đồng ý giải quyết vụ án theo Chứng thư Thẩm định giá số 252/CT-ĐNI ngày 25/01/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đ.

** Tại đơn phản tố, đơn sửa đổi bổ sung đơn phản tố ngày 19/6/2019 của bị đơn; bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của ông Lê Huy H2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hoàng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T1 và anh Hồ Văn H1:*

Ngày 14/12/2001, ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N có lập “Hợp đồng bán đất ruộng” cho bà Nguyễn Thị H với diện tích đất khoảng 650m² (không biết số tờ, số thửa tọa lạc tại xã P, huyện N) với giá 60.000đồng/m². Bà H đã trả cho ông C – bà N 34.000.000 đồng, phần còn lại hai bên thỏa thuận sẽ trả đủ khi có giấy đỏ và ông C – bà N đã giao đất cho bà H và chồng là ông Nguyễn Hoàng L quản lý sử dụng từ ngày 14/12/2001. Đến ngày 07/5/2003, hai bên thỏa thuận ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng này thì ông C – bà N chuyển nhượng cho bà H diện tích đất ruộng là 555m², chuyển nhượng thêm phần đất 86m² không nằm trong bản vẽ nên tổng diện tích chuyển nhượng là 641m² với giá 39.770.000 đồng. Do ông L – bà H đã giao cho ông C, bà N số tiền 34.000.000 đồng vào năm 2001 nên số tiền 5.770.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất việc sang sổ sẽ thanh toán hết một lần, tuy nhiên ngày 09/5/2003 theo yêu cầu của ông C – bà N, ông L có giao thêm cho cả hai số tiền 500.000 đồng tổng cộng là 34.500.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, do ông C – bà N không đưa giấy đỏ nên không biết số thửa và tờ bản đồ mà chỉ biết vị trí đất. Sau khi nhận đất, ông L – bà H đã bơm cát san lấp mặt bằng, trồng một số cây lâu năm và cây ngắn ngày trên đất, xây cất nhà cho vợ chồng con gái là chị T1 và anh H1 ở đến đầu năm 2017.

Theo kết quả đo vẽ thì phần đất tranh chấp có diện tích 565m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ 30 mới (thuộc một phần thửa 300, 319 tờ bản đồ 09 cũ) xã P, huyện N. Theo văn bản số 371 ngày 27/8/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N thì thửa 131, tờ bản đồ 30 xã P chưa có tên hộ gia đình cá nhân nào đăng ký; theo văn bản số 5305 ngày 25/12/2014 của UBND huyện N thì thửa 131 thuộc diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L436973 cấp ngày 29/5/1998 cho ông Nguyễn Văn X, hai văn bản trên đều thể hiện diện tích 565m² không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C – bà N. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức nhưng ông L – bà H đã giao gần hết số tiền, cất nhà và trồng cây lâu năm trên đất và quản lý sử dụng đất từ năm 2001 đến nay nên cho thấy đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/5/2003 là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng thì ông L – bà H không đồng ý.

Hiện tại ông L – bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H2 xác định lại yêu cầu phản tố cũng như yêu cầu kháng cáo của ông L –

bà H là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C – bà N với ông L – bà H vào ngày 07/5/2003 có hiệu lực. Do trước đây các bên đương sự thỏa thuận chuyển nhượng đất theo m² (60.000đồng/m²) nên số tiền ông L – bà H đã thanh toán ông H2 đề nghị quy theo mức giá 60.000đồng/m² để tính ra số m² đất ông L – bà H đã thanh toán cho ông C – bà N. Nếu số tiền ông L – bà H thanh toán còn thiếu so với số đất hiện nay thì ông H2 đồng ý thanh toán đủ cho phía nguyên đơn theo giá Chứng thư Thẩm định giá số 252/CT-ĐNI ngày 25/01/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đ. Nếu số tiền ông L – bà H thanh toán cho ông C – bà N vượt hơn so với số đất hiện nay thì ông H2 không yêu cầu phải thanh toán lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H2 xin rút yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với nguyên đơn theo Điều 159 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011). Giữ nguyên yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện phản tố đối với yêu cầu hủy một phần “giấy giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 26/6/2010 giữa ông C – bà N với ông Lương Vy K để điều chỉnh giảm diện tích 67m² thửa 310b tờ bản đồ 30 xã P ra làm lối đi và yêu cầu công nhận diện tích trên làm lối đi.

** Theo lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Văn X: Ông là chủ sử dụng thửa đất 300 và 319, tờ bản đồ số 09 (cũ) xã P, hai thửa đất trên đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 29/5/1998. Quá trình sử dụng ông phát hiện hai thửa đất trên có cả phần diện tích đất 565m² không thuộc quyền sử dụng của ông nên năm 2010, khi xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã tách trả phần diện tích đất 565m² (thuộc một phần thửa 300, 319 tờ bản đồ 09 cũ) có thửa mới là 131, tờ bản đồ số 30 xã P vì phần diện tích đất trên trước đây là của ông C – bà N nhưng đã được đo nhập vào các thửa đất của ông và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào năm 1998.

Nay giữa bà N với ông L, bà H phát sinh tranh chấp đối với phần diện tích đất trên ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không tranh chấp gì và xin vắng mặt khi xét xử.

- Ông Lương Vy K đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Biện Thanh Q trình bày: Vào ngày 26/6/2010, ông C và bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất có diện tích 205m² cắt từ thửa 130, tờ bản đồ 30 xã P với giá 205.000.000 đồng và vợ chồng ông đã thanh toán hết tiền. Ngày 17/5/2017, vợ chồng ông đã chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông Nguyễn Văn B. Việc tranh chấp vụ án này vợ chồng ông không liên quan nên xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và xét xử.

- Ông Nguyễn Văn B trình bày: Vào ngày 17/5/2017, ông và ông Lương Vy K có lập “Tờ thỏa thuận bán đất và nhận cọc” bằng giấy tay, theo đó ông K chuyển nhượng cho ông diện tích đất 205m² thuộc thửa 130b, tờ bản đồ 30 xã P (nay thuộc một phần thửa 310, tờ bản đồ 30) với giá 500.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho ông K và ông K cũng đã giao tờ giấy chuyển nhượng viết tay phần diện tích đất trên giữa ông K với ông C – bà N vào ngày 26/6/2010 cho ông. Hiện nay thửa đất số 310 do chị Lê Thị Kim Y là con của ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do là đất nông nghiệp mà diện tích đất chuyển nhượng dưới 500m² nên hiện đất vẫn chưa được tách thửa chuyển quyền cho ông được. Nay ông xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án này vì ông không liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân huyện N đã áp dụng Điều 26, 35, 74, 147, 157, 161, 165, 184, 185, 217, 220, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 128, 134, 136, 137, 410, 689 và từ Điều 697 đến Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm đ, khoản 1, Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 14/12/2001 giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị H.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần “giấy giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 26/6/2010 giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N với ông Lương Vy K và yêu cầu công nhận diện tích 67m² thửa 310b tờ bản đồ 30 xã P làm lỗi đi.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 về “Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trả lại quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Hoàng L, bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2003 giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hoàng L đối với diện tích đất 641m² (diện tích hiện nay là 565m² thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 30 xã P) là vô hiệu nên xử hủy.

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hoàng L giao trả diện tích đất 565m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ 30 xã P cho bà N, anh M, chị Y, chị M quản lý, sử dụng (theo trích lục và đo trồn thửa đất bản đồ địa chính số 4118/2014 ngày 22/7/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh N).

Bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 được quyền sở hữu tài sản trên phần đất thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 30 xã P gồm:

- 01căn nhà (tài liệu thẩm định): kết cấu nhà tiền chế, móng gạch 45,36m², cột gỗ tạp và cây sắt, xà gồ gỗ tạp, sắt, mái tole; chất lượng 60%.
- Hàng rào: lưới B40, cao 1,5m, trụ bê tông đúc.
- Cây trồng trên đất: cây khuynh diệp 03 cây; cây tràm 10 cây, cây diên điển 20 cây, dàn mướp 02 dàn, cây môn 04m² trên thửa đất 131, tờ bản đồ 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hoàng L, anh Hồ Văn H1, chị Nguyễn Thị T1 phải giao toàn bộ tài sản là: 01căn nhà, cây trồng trên đất, hàng rào có đặc điểm như trên cho bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 thực hiện quyền sở hữu.

Buộc bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 phải bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng L, bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 1.175.564.400

đồng (Một tỉ, một trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng).

Các đương sự phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/11/2019, do được sự ủy quyền đối với cả phần kháng cáo nên ông Lê Huy H2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện N. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L – bà H. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm: Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Các bên đương sự tranh chấp với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003, chứng cứ này do bị đơn cung cấp. Nội dung hợp đồng là ông C, bà N chuyển nhượng cho ông L, bà H 641m² (gồm 555m² + 86m² đường đi không nằm trong bản vẽ) với giá 39.770.000 đồng; ông L, bà H đã trả 34.500.000 đồng, số tiền còn lại 5.270.000 đồng thỏa thuận khi nào sang sổ hoàn tất thanh toán hết một lần, không ghi số tờ, số thửa vì ông C, bà N không đưa giấy đồ nên không biết số tờ, số thửa mà chỉ biết vị trí đất. Hợp đồng có ông C, bà N và ông L ký tên, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (BL 134). Vị trí đất chuyển nhượng thuộc thửa 131 tờ bản đồ số 30 (thuộc một phần thửa cũ 300, 319 tờ bản đồ 09) xã P, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn X ngày 29/5/1998 (BL 118, 121), ông X thừa nhận đất này của nguyên đơn cấp nhằm cho ông và ông không tranh chấp đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật. Năm 2010 khi cấp đổi giấy chứng nhận thì ông X đã tách riêng thửa 131 này ra (BL 158), hiện nay chưa có ai đăng ký xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế, sau khi ký hợp đồng bán đất ruộng vào năm 2001, ông C, bà N đã giao thửa đất ruộng (lúc này là đất trồng) cho vợ chồng ông L quản lý sử dụng cho đến nay đã 21 năm. Sau khi nhận đất, vợ chồng ông L đổ đất san lấp, cất nhà cho vợ chồng con gái là chị T1 ở. Hiện nay trên đất có những tài sản gồm: nhà, hàng rào, cây trồng, đất san lấp, tổng giá trị là 46.194.400 đồng. Riêng 86m² đường đi thì ông C, bà N chưa giao đất, lỗi này thuộc về ông C, bà N, vì vậy ông L mới chưa thanh toán hết số tiền còn lại. Ông C, bà N lấy lý do ông L không thanh toán hết số tiền còn lại để yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận, bởi ông L chưa thanh toán hết số tiền còn lại là do lỗi ông C, bà N không giao diện tích đường đi và giao giấy chứng nhận để làm thủ tục.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003: Mặc dù đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông C, bà N, nhưng đã cấp cho ông X và ông X cũng xác định cấp nhằm cho ông và không tranh chấp nên không bị coi là vi phạm điều cấm theo quy định của Luật Đất đai. Về hình thức hợp đồng mặc dù chưa đúng quy định pháp luật (không có chứng thực), nhưng bên mua đã thanh toán 86% (quá 2/3) giá trị hợp đồng nên không bị xem là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 (*Sổ dĩ được áp dụng Bộ luật Dân sự*

năm 2015 là vì căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ Luật này”). Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu, tuyên hủy hợp đồng là không phù hợp pháp luật, gây thiệt hại quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Vì vậy, bị đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục hợp đồng là có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn diện tích đất chưa thanh toán theo giá đất tại chứng thư thẩm định giá ngày 25/01/2022 (6.000.000đồng/m²), xét thấy yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ vì các bên đương sự đều thừa nhận trước đây thỏa thuận chuyển nhượng đất theo m² (60.000đồng/m²) nên cần chấp nhận.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Huy H2 (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn), sửa bản án sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện N theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đại diện bị đơn trong hạn luật định và đại diện bị đơn cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3]Về nội dung kháng cáo: Qua lời trình bày của các bên đương sự cùng với các chứng cứ thể hiện tại hồ sơ cho thấy vào ngày 14/12/2001, ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích khoảng 650m² (không biết số tờ, số thửa tọa lạc tại xã P, huyện N) với giá 60.000đồng/m² theo giấy viết tay “Hợp đồng bán đất ruộng”. Bà H đã thanh toán cho ông C – bà N số tiền 34.000.000 đồng, số tiền còn lại thỏa thuận sẽ trả đủ khi ra giấy đỏ, ông C – bà N cũng đã giao đất cho bà H và chồng là ông Nguyễn Hoàng L quản lý sử dụng từ ngày 14/12/2001. Ngày 07/5/2003, hai bên thỏa thuận ký lại với nhau bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng là 641m² với số tiền 39.770.000 đồng. Do năm 2001, bà H đã thanh toán cho ông C – bà N số tiền 34.000.000 đồng nên số tiền 5.770.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận khi nào ông C – bà N sang sổ hoàn tất thì ông L – bà H sẽ thanh toán hết một lần. Tuy nhiên, ngày 09/5/2003 theo yêu cầu của ông C – bà N, ông L đã thanh toán thêm cho ông C – bà N số tiền 500.000 đồng (được ghi là nhận đợt 2) và từ ngày đó cho đến tháng 3/2012, ông L – bà H chưa thanh toán hết số tiền còn lại cho ông C – bà N vì thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chưa hoàn thiện theo quy định.

Hiện tại theo kết quả đo vẽ thì diện tích đất thực tế các bên tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ còn 565m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 30 (trước đây thuộc một phần thửa 300 và 319, tờ bản đồ 09 cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Theo tài liệu địa chính thì hiện nay thửa đất số 131, tờ bản đồ số 30 chưa có hộ gia đình, cá nhân nào đăng ký. Mặt khác theo ông Nguyễn Văn X xác định, ông là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 300 và 319,

tờ bản đồ số 09 xã P do UBND huyện N cấp vào ngày 29/5/1998. Năm 2010, khi xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông X phát hiện phần đất 565m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 30 nằm trong thửa 300, 319 tờ bản đồ 09 cũ không thuộc quyền sử dụng của ông mà thuộc quyền sử dụng của ông C – bà N nhưng bị cấp nhầm cho ông nên ông đã đo và tách bỏ phần đất 565m² thuộc thửa số 131 tờ bản đồ số 30 xã P.

Xét thấy tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng (năm 2001 và năm 2003) mặc dù đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng ông C – bà N cũng đã bàn giao cho ông L – bà H quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng ông L – bà H đã cải tạo đất bằng việc san lấp mặt bằng (bơm cát), xây dựng nhà móng gạch (45,36m²) và trồng một số cây lâu năm trên đất (03 cây khuynh diệp đường kính gốc 09cm, 10 cây tràm đường kính gốc 25cm) cũng như một số cây ngắn ngày khác như môn, diên điển ... làm hàng rào bảo vệ đất và quản lý sử dụng đất từ năm 2001 cho đến nay. Ngoài ra, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ quy định về hình thức, không thực hiện việc công chứng, chứng thực nhưng ông L – bà H đã thanh toán cho ông C – bà N khoản tiền nhiều hơn hai phần ba nghĩa vụ thanh toán.

Mặt khác, tại Văn bản số 6033/UBND-TP ngày 27/7/2022 của UBND huyện N trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cho thấy thửa đất số 131, tờ bản đồ số 30 (mới) xã P hiện tại chưa có tên hộ gia đình hay cá nhân nào đăng ký. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được UBND huyện N căn cứ theo quy định từ điểm a đến điểm k khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 để xét cấp (*trong đó tại điểm d khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai có quy định: Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân...*). Đồng thời xét thấy trước thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì phần đất đã được đo nhập vào thửa đất số 300 và 319, tờ bản đồ số 09 (cũ) xã P của ông Nguyễn Văn X và ông X đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/5/1998. Năm 2010, khi xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông X đã tách trả phần diện tích đất 565m² (phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 2001) nên phần đất trên có thửa độc lập riêng là thửa 131, tờ bản đồ số 30 (mới) xã P, vì vậy xem như thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 29 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì mặc dù hiện nay diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của UBND cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” do đó có căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết vào ngày 07/5/2003.

[4] Từ sự nhận định, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của đại diện bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C (bà N, anh M, chị Y, chị M1) về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C – bà N với ông L – bà H được lập ngày 07/5/2003 đối với phần đất có diện tích 641m² (diện tích đất thực tế hiện nay là 565m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L – bà H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L – bà H với ông C – bà N vào ngày 07/5/2003 có hiệu lực đối với phần diện tích đất 565m² thuộc thửa 131, tờ bản đồ 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Theo Trích lục và đo trồn thửa đất bản đồ địa chính số 4118/2014 ngày 22/7/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N thì thửa đất được giới hạn tại các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1). Ông L – bà H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5]Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, tại phiên tòa phúc thẩm ông H2 đã rút yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 07/5/2003 khi tiến hành giao dịch, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là vi phạm điều cấm của pháp luật nên thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế là không phù hợp. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vẫn chưa hoàn thành do hai bên thỏa thuận khi nào ra giấy đỏ thì ông L – bà H mới thanh toán hết số tiền còn lại nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/5/2003 giữa các bên vẫn còn tiếp diễn cho đến thời điểm ông C – bà N khởi kiện nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[6]Đối với khoản tiền 34.500.000 đồng ông L – bà H đã thanh toán cho ông C – bà N (34.000.000 đồng vào năm 2001 và 500.000 đồng vào năm 2003). Căn cứ theo “Hợp đồng bán đất ruộng” vào ngày 14/12/2001, đơn khởi kiện của ông C – bà N và lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cho thấy các đương sự đã thỏa thuận giá chuyển nhượng theo mét m² (60.000đồng/m² và 62.000đồng/m²). Do vậy số tiền 34.500.000 đồng ông L – bà H đã thanh toán tính theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2003 sẽ tương đương với 556,06m² đất. Hiện tại, qua đo vẽ thì phần diện tích đất thực tế ông C – bà N chuyển nhượng cho ông L – bà H là 565m² (thửa đất số 131, tờ bản đồ số 130) nên số tiền cần buộc ông L – bà H phải thanh toán thêm cho bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C là 53.640.000 đồng tương đương với phần diện tích đất 8,94m² tính theo giá đất hiện nay 6.000.000đồng/m² (565m² - 556,06m² = 8,94m² x 6.000.000đồng/m² theo giá của chứng thư Thẩm định giá số 252/CT/ĐNI ngày 25/01/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đ).

[7]Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 14/12/2001 của nguyên đơn và yêu cầu phản tố về việc hủy một phần “ Giấy giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 26/6/2010 giữa ông C – bà N với ông K và yêu cầu công nhận diện tích 67m² thửa 310b tờ bản đồ 30 xã P làm lối đi của bị đơn. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện rút các yêu cầu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng theo quy định pháp luật.

[8]Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, giám định tại Tòa án cấp sơ thẩm là 26.058.775 đồng và tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, photo tài liệu tại Tòa án cấp phúc thẩm là 27.555.500 đồng. Bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C đã nộp 22.031.719 đồng, ông L – bà H đã nộp 31.582.556 đồng (4.227.056 đồng tại Tòa án cấp sơ thẩm và 27.355.500 đồng tại Tòa án cấp phúc thẩm).

Do yêu cầu khởi kiện của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông C không được chấp nhận nên theo quy định thì bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng trên.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông L – bà H tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 27.355.500 đồng chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm nên số tiền bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C còn phải chịu là 26.058.775 đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C đã nộp 22.031.719 đồng, ông L – bà H đã nộp 4.227.056 đồng nên cần buộc bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C phải thanh toán lại cho ông L – bà H số tiền 4.227.056 đồng.

[9]Về án phí DS-ST:

- Bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C phải chịu 200.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 200.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của ông L – bà H được chấp nhận. Tổng cộng bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C phải chịu là 400.000 đồng. Trừ vào số tiền 4.650.000 đồng tạm ứng án phí bà N, ông C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C đã nộp tại các biên lai thu tiền số 00433 ngày 20/3/2012; 001695 ngày 11/01/2016; 001928 ngày 21/3/2016; 0000901, 0000902, 0000903 ngày 11/7/2019; 0009701 ngày 14/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, số tiền tạm ứng án phí còn hoàn trả lại cho bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C là 4.250.000 đồng.

- Ông L – bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn cho cả hai theo qui định. Hoàn trả lại cho ông L – bà H số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 001692 ngày 01/11/2016 và 002889 ngày 23/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

[10]Án phí DS-PT: Miễn cho ông L – bà H vì cả hai đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn tạm ứng án phí theo qui định.

[11]Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 689, Điều 697, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 14/12/2001 giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị H.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 26/6/2010 giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N với ông Lương Vy K và yêu cầu công nhận diện tích 67m² đất thuộc thửa 310b, tờ bản đồ 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai làm lối đi.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Hoàng L, bà Nguyễn Thị H được lập vào ngày 07/5/2003 đối với phần đất có diện tích $641m^2$ tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (diện tích đất thực tế hiện nay là $565m^2$ thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng L, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị N được lập vào ngày 07/5/2003 có hiệu lực đối với phần diện tích đất $565m^2$ thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Theo Trích lục và đo trôn thửa đất bản đồ địa chính số 4118/2014 ngày 22/7/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N thì thửa đất được giới hạn tại các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1).

Ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

5. Buộc ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 số tiền 53.640.000 đồng (Năm mươi ba triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị H số tiền 4.227.056 đồng (Bốn triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm năm mươi sáu đồng).

7. Về án phí DS-ST:

- Bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 phải chịu là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng). Trừ vào số tiền 4.650.000 đồng (Bốn triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí các đương sự đã nộp tại các biên lai thu tiền số 00433 ngày 20/3/2012; 001695 ngày 11/01/2016; 00433 ngày 21/3/2016; 0000901, 0000902, 0000903 ngày 11/7/2019; 0009701 ngày 14/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai; số tiền tạm ứng án phí còn hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y, chị Lê Thị Tuyết M1 là 4.250.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị H số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 001692 ngày 01/11/2016 và biên lai thu số 002889 ngày 23/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

8. Án phí DS-PT: Miễn cho ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị H theo qui định.

9. 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Trương Thị Thảo