

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

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

Bản án số: 476/2020/DS-PT

Ngày 24/9/2020

Về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
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 Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 9 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 thụ lý số 326/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3461/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Chua Keng F, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: 144, ấp 7, xã A, huyện L, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông F: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 7, ấp 1, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Chỗ ở hiện nay: 25B, khu hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai - Theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2018 (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Lê Thị R, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị R: Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1989; Địa chỉ liên hệ: Số 369/4, đường N, Phường 13, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị R: Luật sư Trần Sâm - Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Khắc Đ, sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ : Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 520, đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai là ông Nguyễn Văn T - Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T (vắng mặt).

Người kháng cáo: Chị Lê Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2018, các tài liệu có tại hồ sơ, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Huy H trình bày:

Ngày 14/10/2017, ông Chua Keng F nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc Đ thửa đất số 96 (diện tích khoảng 244,9m²), tờ bản đồ số 18, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (trên đất có 01 căn nhà cấp 4), giá chuyển nhượng là 1.590.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm chín mươi triệu đồng). Thửa đất này ông Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 369951 ngày 04/4/2005.

Do ông F là người mang quốc tịch Singapore nên ông đã nhờ chị Lê Thị R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ; đồng thời nhờ chị R lập thủ tục để đăng ký việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có biên bản thỏa thuận giữa đôi bên ký ngày 20/12/2017). Sau đó, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 709.579 ngày 12/12/2017 đứng tên Lê Thị R đối với thửa đất số 96 (diện tích đất 244,9m²), tờ bản đồ số 18, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (trên đất có căn nhà số 1614 ấp Tân Bắc, xã Bình Minh).

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông F là người quản lý. Ngày 18/4/2019, ông F ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Đ thuê nhà (từ ngày 14/4/2019 đến ngày 14/4/2020) với giá thuê là 36.000.000 đồng/1 năm.

Ngày 18/02/2018, chị R đã vào nhà ông F lấy một số tài sản và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 709.579 mang đi. Ông F đã yêu cầu chị R trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông F thì chị R không đồng ý.

Nay ông F yêu cầu Tòa án Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 244,9m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện T tỉnh Đồng Nai cho ông Chua Keng F; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 709.579 ngày 12/12/2017 được cấp cho bà Lê Thị R thửa đất nói trên để cấp lại cho ông F. Trường hợp không thể giao quyền sử dụng đất cho ông F thì yêu cầu chị R phải thanh toán 100% giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá là 4.372.200.000 đồng

- Tại bản tự khai của bị đơn chị Lê Thị R và người đại diện theo ủy quyền của chị R trình bày:

Chị R và ông Chua Keng F quen biết và có quan hệ tình cảm với nhau từ năm 2014, hai người đã cùng nhau đi làm ăn chung tại một số nước như Singapore và Malaysia.

Ông F có giới thiệu chị R với ông Kwok Chee Hong sống tại Singapore, trong thời gian này ông Kwok Chee Hong bệnh nặng nên chị R ở lại chăm sóc. Sau đó ông Kwok Chee Hong qua đời, chị R đã bán toàn bộ tài sản của ông Kwok Chee Hong được khoảng 6 tỷ đồng. Sau khi chị R trả hết nợ cho ông Kwok Chee Hong thì chị R và ông F trở về Việt Nam kinh doanh.

Kể từ khi về Việt Nam, chị R và ông F sống chung như vợ chồng tại tỉnh Đồng Nai. Toàn bộ số tiền chị R nhận được từ ông Kwok Chee Hong, chị R và ông F dùng để kinh doanh bất động sản. Hiện nay chị R đang đứng tên trên các tài sản gồm 05 căn hộ và thửa đất, 02 xe.

Đầu năm 2018, chị R và ông F thường xuyên mâu thuẫn nên chị R đã chủ động ra ngoài ở. Tài sản chị R đang sở hữu là tài sản do chị R tạo lập từ tiền chị R được hưởng thừa kế từ ông Kwok Chee Hong. Việc ông F yêu cầu công nhận căn nhà nói trên là hoàn toàn không có căn cứ, chị R không đồng ý yêu cầu của ông F.

- Tại bản tự khai ngày 08/8/2018 và ngày 21/8/2019 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Đ trình bày:

Vào ngày 14/10/2017, ông có sang nhượng cho ông F và bà R 01 nhà và thửa đất như trên với giá 1.590.000.000đ. Lúc giao tiền và sang tên chuyển nhượng có mặt ông F, bà R. Ông F là người nước ngoài nên có nhờ bà R đứng tên hộ. Khi giao tiền ông F là người trực tiếp giao tiền mặt cho ông Đ. Do bận công việc gia đình nên ông Đ xin được vắng mặt tại các phiên tòa.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai do người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai là ông Nguyễn Văn T-Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh T trình bày:

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/11/2017 giữa ông Nguyễn Khắc Đ và bà Lê Thị R có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 709.579 ngày 12/12/2017 được cấp cho bà Lê Thị R đối với thửa đất nói trên là đúng trình tự và quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông T xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thị Đ (người đang thuê nhà và đất tranh chấp) trình bày tại biên bản ngày 23/5/2019.

Bà Đ không có họ hàng gì với ông Chua Keng F. Ngày 18/4/2019, bà Đ ký hợp đồng thuê (không có công chứng, chứng thực) căn nhà số 1614 ấp Tân Bắc, xã Bình Minh với ông F (để bán nước) như ông F trình bày. Trong vụ án này bà không liên quan gì, cũng không có công sức đóng góp gì đối với nhà và đất trên. Bà và ông F sẽ tự giải quyết hợp đồng với nhau, kể cả hủy hợp đồng nếu cần thiết. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng giữa bà và ông F và đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự số 05/2020/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 235; Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 159, Điều 160 Luật nhà ở năm 2014; khoản 2 điều 76 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn và

thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Chua Keng F, buộc bà Lê Thị R phải thanh toán trả cho ông Chua Keng F số tiền giá trị đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện T tỉnh Đồng Nai là 4.372.200.000 đồng (bốn tỷ, ba trăm bảy mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Chua Keng F về việc Công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 96, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện T tỉnh Đồng Nai.

Ông Chua Keng F có trách nhiệm giao lại nhà và đất tại thửa số 96 tờ bản đồ số 18, xã B, huyện T tỉnh Đồng Nai cho bà Lê Thị R.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/4/2020 bà Lê Thị R nộp đơn kháng cáo những nội dung sau:

1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà R là người đứng tên giữ nhưng không áp dụng Án lệ số 02/2016/AL để giải quyết là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

2. Tiền chuyển nhượng nhà đất của bà R, chứng từ bà R cung cấp không được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận.

3. Về đánh giá chứng cứ thì Biên bản thỏa thuận đứng tên giữ quyền sử dụng đất gồm 2 trang, trang 1 nói về tài sản đứng tên giữ nhưng không có ký nhận của hai bên, còn trang 2 chỉ đề cập quyền và nghĩa vụ hai bên lại có ký nhận của hai bên nên chứng từ này không có giá trị nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn công nhận. Đề nghị sửa án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án; bà Lê Thị R giữ nguyên kháng cáo và người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà R cho rằng lời khai của ông Đ người chuyển nhượng đất không thống nhất, bất hợp lý. Bởi lẽ, ông Đ cho rằng chuyển nhượng đất ngày 14/10/2017 nhưng lại nhận tiền của bà R vào ngày 16/10/2017. Biên bản thỏa thuận giữa bà R và ông Chua Keng F lập 2 trang nhưng trang đầu không có chữ ký của bà R và ông Chua Keng F nên biên bản này không có giá trị. Do đó, đề nghị sửa án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của ông Chua Keng F, cho bà R được nhận nhà đất tranh chấp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chua Keng F trình bày: Bà R cho rằng nhà đất tranh chấp là của bà R chuyển nhượng và trả tiền nhưng lại yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/AL-TA để giải quyết quyền lợi cho bà R là mâu thuẫn, không phù hợp; trong khi đó ông Đ là người chuyển nhượng nhà đất xác định nhận tiền của ông Chua Keng F, phù hợp với giấy thỏa thuận giữa hai bên mà bà R ký xác nhận nên đề nghị bác đơn kháng cáo của bà R, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện người giao dịch và giao tiền là ông Chua Keng F; bà R chỉ đứng tên tài sản, không có công sức đóng góp làm tăng giá trị tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bà R, 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 được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị R đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Theo đơn khởi kiện của bà R, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp; đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, được quy định tại khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2]. Xét kháng cáo của bà R cho rằng diện tích đất tranh chấp 244,9m², trên đất có căn nhà gắn liền với đất tại thửa 96, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai là tài sản do bà R nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc Đ thì thấy:

Theo Giấy đặt cọc mua bán đất lập ngày 16/10/2017 thì người chuyển nhượng đất là ông Đ và người nhận chuyển nhượng là bà R, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 96, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh

Đồng Nai trị giá 1.590.000.000 đồng, bà R đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Đến ngày 16/11/2017, ông Đ ký giấy xác nhận đã nhận thêm tổng cộng 1.580.000.000 đồng tiền bán nhà đất với bà R (BL: 301, 302). Theo “Biên bản thỏa thuận về việc nhờ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” lập ngày 20 tháng 12 năm 2017, giữa ông F (bên A) và bà R (bên B) có ghi: “ Bên A nhờ bên B và bên B đồng ý đứng tên trên các thủ tục nhận chuyển nhượng và quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 709579.....thửa đất số 96, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất xã B, huyện T...” (BL: 15).

Như vậy, đối chiếu hai tài liệu trên thì thấy: Sau khi bà R đặt cọc ngày 16/10/2017 và giao thêm tiền mua nhà đất ngày 16/11/2017 cho ông Đ, đến ngày 20/12/2017, giữa ông F và bà R mới lập biên bản thỏa thuận, nhờ bà R đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Đ, biên bản này được lập bằng tiếng Việt do bà R ký xác nhận. Đồng thời căn cứ lời khai của ông Đ là người chuyển nhượng đất, đã xác định ông Đ giao dịch trực tiếp với ông F và bà R, còn tiền là do ông F giao cho ông; lời trình bày của ông Đ phù hợp với tài liệu giấy đặt cọc mua bán đất, có ông F tham gia. Nay người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi cho bà R cho rằng biên bản thỏa thuận nhờ bà R đứng tên nhận chuyển nhượng đất lập ngày 20/12/2017 có hai trang, trong đó trang thứ nhất ghi rõ nội dung thỏa thuận nhưng hai bên không ký xác nhận nên biên bản thỏa thuận này không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, qua xem xét bản chính thì thấy văn bản gồm có hai trang, trên cùng một tờ giấy có nội dung liền nhau, không có cơ sở để cho rằng trang 1 là bản photo từ một văn bản khác nên trình bày của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi cho bà R là không có căn cứ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Chua Keng F là người bỏ tiền, nhờ bà R nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm quyền sử dụng 244,9m² đất tại thửa 96, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

[3]. Do ông Chua Keng F là người nước ngoài, không được đứng tên quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên ông đã đầu tư tiền và nhờ bà R đứng tên tài sản; nay giá trị nhà và quyền sử dụng đất có sự biến động, từ 1.590.000.000 đồng tăng lên 4.372.200.000 đồng. Như vậy, tài sản bà R đứng tên giùm cho ông Chua Keng F đã tăng giá trị; Tòa án cấp sơ thẩm nhận định sau khi nhận chuyển nhượng đất bà R không quản lý, cải tạo, làm tăng giá trị tài sản, nhà và đất vẫn còn hiện hữu như khi nhận chuyển nhượng nên không áp dụng Án lệ số

02/2016/AL-TA ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để chia công sức cho bà R là chưa đúng tinh thần của án lệ.

[4]. Nay bà R yêu cầu được nhận tài sản nên bà R phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Chua Keng F 1.590.000.000 đồng tiền đầu tư nhận chuyển nhượng đất và chia cho ông Chua Keng F thêm $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tăng lên là $(4.372.200.000 \text{ đồng} - 1.590.000.000 \text{ đồng}) : \frac{1}{2} = 1.391.100.000 \text{ đồng}$; tổng số tiền bà R phải thanh toán cho ông Chua Keng F là 2.981.100.000 đồng. Ông Chua Keng F phải giao trả nhà đất cho bà R ngay khi nhận số tiền trên.

[5]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp nên được chấp nhận; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà R; sửa một phần Bản án sơ thẩm. Bà R không phải chịu án phí phúc thẩm. Sửa phần án phí sơ thẩm, ông Chua Keng F phải chịu án phí trên số tiền được nhận là 91.622.000 đồng $\{72.000.000\text{đ} + 2\%(2.981.100.000\text{đ} - 2.000.000.000\text{đ})\}$ và bà R phải chịu án phí trên giá trị tài sản được hưởng là 53.733.000 đồng $\{36.000.000\text{đ} + 3\%(1.391.100.000\text{đ} - 800.000.000\text{đ})\}$.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Lê Thị R, sửa bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 4 Điều 34 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 159, Điều 160 Luật nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn và thi hành một số điều của Luật nhà ở; Án lệ số 02/2016/AL-TA ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chua Keng F.

Nhà và vật kiến trúc trên diện tích 244,9m² đất thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 18, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai do ông Chua Keng F đưa tiền nhờ bà Lê Thị R nhận chuyển nhượng và đứng tên giữ.

Buộc bà Lê Thị R phải trả cho ông Chua Keng F 2.981.100.000 đồng. Bà Lê Thị R được quyền sở hữu tài sản trên đất và sử dụng diện tích 244,9m² đất thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 18, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai sau khi thanh toán đủ số tiền trên cho ông Chua Keng F

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Chua Keng F về việc Công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 96, tờ bản đồ số 18, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông Chua Keng F có trách nhiệm giao lại nhà và đất tại thửa số 96 tờ bản đồ số 18, tại xã B, huyện T tỉnh Đồng Nai cho bà Lê Thị R sau khi nhận đủ tiền.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 39.923.000 đồng, mỗi bên chịu ½ là 19.961.500 đồng; bà Lê Thị R đã nộp 5.425.000 đồng, nên phải hoàn trả cho ông Chua Keng F là 14.536.500 đồng.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để bảo đảm việc thi hành án.

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 của Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị R phải chịu 53.733.000 đồng;

Ông Chua Keng F phải chịu 91.622.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 29.850.000 đồng theo biên lai thu số 001389 ngày 16/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, ông Chua Keng F còn phải nộp 61.772.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, Điều 7,

Điều 7a, Điều 7b, Điều 7c và Điều 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.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị R không phải chịu. Hoàn trả cho bà R số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí (do ông Hoàng Văn D nộp) theo Biên lai thu số 0003830 ngày 13 tháng 5 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Đường sự (4)
- Lưu VP (6), HS (1), (16b)

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

Đặng Văn Ý