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

Bản án số: 71/2023/DS-PT
Ngày 07-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 436/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2023/QĐPT-DS, ngày 31 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 59/2023/QĐPT ngày 15 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1951; trú tại: số 148 khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Võ Quốc C, sinh năm 1981; trú tại: số 44/1 khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần T, sinh năm 1979; trú tại: số 727/34 Lê Hồng Phong, tổ 10, khu 7, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/4/2022).

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

1. Ông Võ Trung S, sinh năm 1944;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1947;

3. Ông Võ Thế V, sinh năm 1971;

4. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1969;

5. Bà Võ Thị Thùy D, sinh năm 2005;

6. Ông Võ Lê Quốc H, sinh năm 1996.

Cùng trú tại: số D398a khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Lê Thị Phương T2, sinh năm 1983; trú tại: số 44/1 khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị N, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 81/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Vào năm 2017, bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Quốc C diện tích 2.640m^2, tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, giá là 2.300.000 đồng/m^2 và bà N đã giao tiền cho ông C như sau:

- Ngày 23/11/2017 đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng;

- Ngày 02/12/2017 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng;

- Ngày 19/12/2017 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng;

- Ngày 26/01/2018 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 13/02/2018, hai bên thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng A để bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.544m^2, thuộc thửa 580, tờ bản đồ 3 (A3), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03677/BN do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Võ Quốc C,

đất tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 6.072.000.000 đồng và số tiền đặt cọc là 5.100.000.000 đồng.

Ngày 28/3/2018, hai bên lập hợp đồng mua bán đất tại Văn phòng thừa phát lại T đối với diện tích đất chuyển nhượng 2.640m^2 trong tổng diện tích 4.544m^2. Ông C cam kết ngày 01/10/2018 nếu không xong thủ tục tách thửa, sang tên cho bà N thì ông C ra Phòng công chứng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất diện tích 4.544m^2 cho bà N. Tổng số tiền bà N đã thanh toán cho ông C là 6.072.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, xem trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là mương nước. Tuy nhiên, khi xuống tận nơi để xem đất thì thấy có đường mòn dân cư xung quanh đi lại nên bà N mới đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Do diện tích đất chuyển nhượng không tiếp giáp với đường đi nên quá trình làm thủ tục chuyển nhượng không thể thực hiện được, ông C hứa làm đường đi chung ngang 3m dài 80m dọc theo mương nước nhưng sau đó đã đổi ý, chỉ trừ đường đi ngang khoảng 3m, dài 3m chạy dọc theo mương nước để bà N đi vào đất. Hiện tại bà N đã nhận đủ diện tích đất nhận chuyển nhượng và tiến hành rào lưới B40 để quản lý đất.

Sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ bà N, ông C không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán đất đã ký kết trước đó gây thiệt hại đối với bà N. Nay bà N yêu cầu ông Võ Quốc C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.640m^2 và yêu cầu ông C tháo dỡ hàng rào mà ông C đã rào có kích thước rộng 3m, dài 80m dọc theo thửa đất mà bà N đã nhận chuyển nhượng. Trường hợp ông C muốn lấy lại đất thì thanh toán tiền đất theo giá đất tại thời điểm định giá.

2. Quá trình tố tụng, bị đơn ông Võ Quốc C và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần T trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký kết các vi bằng, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không qua công chứng chứng thực đất đối với diện tích đất 2.640m^2 thuộc phần của tổng diện tích đất 4.544m^2 thuộc thửa thửa 580, tờ bản đồ 3 (A3), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03677/BN do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 26/4/2013 cho ông Võ Quốc C, đất tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông C đã nhận từ bà N số tiền 6.072.000.000 đồng.

Sau khi nhận đủ số tiền nêu trên, hai bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, không tiếp giáp với đường đi và do bà N giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật được. Bị đơn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên

đơn và đã giao đất cho nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng và cũng đã trừ lối đi cho bà N đi vào đất. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03677/BN do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 26/4/2013 cho ông Võ Quốc C để ông C quản lý, sử dụng.

3. Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trung S, bà Nguyễn Thị Ngọc Y, ông Võ Thế V, bà Lê Thị T1, bà Võ Thị Thùy D, ông Võ Lê Quốc H cùng thống nhất trình bày:

Ông S, bà Y là cha mẹ của ông Võ Quốc C, cha mẹ và gia đình anh trai ông C gồm ông V, bà T1, bà D, ông H hiện đang sinh sống tại phần còn lại của thửa đất 580, tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Võ Quốc C. Quá trình sử dụng đất, ông C chuyển nhượng cho bà N diện tích 2.640m^2 đất là đất nông nghiệp không tiếp giáp với đường đi mà chỉ tiếp giáp với phần còn lại của gia đình ông C. Gia đình ông S, bà Y, ông V, bà T1, ông H, bà D đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và bà N, không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án. Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn để họ tự giải quyết với nhau.

4. Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Phương T2 trình bày:

Bà T2 là vợ của ông C, diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của ông C. Việc tranh chấp giữa ông C và bà N để họ tự giải quyết với nhau. Bà T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Quốc C.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017; Vi bằng ngày 28/3/2018, Vi bằng ngày 05/02/2020; Hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2018; Hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2018 giữa bà Trần Thị N và ông Võ Quốc C là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Quốc C về việc yêu cầu nguyên đơn bà Trần Thị N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Trần Thị N có trách nhiệm trả lại diện tích 2.640m^2, thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ 3 (A3) tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Quốc C (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị N di dời hàng rào lưới B40 do bà N xây dựng cao 2m x dài 78,2m.

- Buộc bà Trần Thị N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03677/BN do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Võ Quốc C ngày 26/4/2013 lại cho ông Võ Quốc C.

- Buộc ông Võ Quốc C có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị N số tiền 10.956.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có án sơ thẩm, ngày 03/10/2022 người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ngày 05/10/2022, nguyên đơn bà Trần Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 81/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Võ Quốc C do ông Trần T đại diện xin rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Võ Quốc C do ông Trần T đại diện trình bày: Đối với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn không đồng ý. Về quan hệ tranh chấp thì nguyên đơn khởi kiện là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cũng đã được tòa thụ lý về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Xét về mặt nội dung và hình thức của hợp đồng thì chưa tuân thủ, vì chưa được công chứng, chứng thực. Hợp đồng chưa được cấp cơ quan có thẩm quyền công nhận nên chưa phát sinh hiệu lực; 02 bên nguyên đơn và bị đơn biết việc không cho tách thửa, không thể ra công chứng nên chỉ thỏa thuận là đặt cọc tại thừa phát lại. Tại Công văn số 667/UBND-NC ngày 05/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T xác định phần đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp không tiếp giáp với đường do Nhà nước quản lý. Căn cứ vào Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì không đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ra quyết định kháng nghị trái pháp luật, buộc bị đơn, nguyên đơn vi phạm điều cấm của pháp luật. Quyết định kháng nghị của Viện

kiểm sát kháng nghị buộc bị đơn phải mở lối đi cho đất nông nghiệp chưa được tách thửa, lấy đất của bị đơn và phá nhà ở hợp pháp của người có quyền nghĩa vụ liên quan để làm con đường chiều ngang 03m x chiều dài 80m dẫn vào đất nông nghiệp không được tách thửa của nguyên đơn như vậy là đã xâm phạm đến quyền tự định đoạt tài sản đang sở hữu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xâm phạm đến quyền và lợi ích sở hữu tài sản hợp pháp của người dân được pháp luật bảo vệ. Điều kiện tách thửa và mở lối đi không có nằm trong quan hệ tranh chấp của bị đơn và nguyên đơn. Quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đơn khởi kiện ngày 18/03/2021 của nguyên đơn; Thông báo thụ lý vụ án số 97/TB-TA của Tòa án nhân dân thành phố T và bản tự khai, lời khai của nguyên đơn tại Tòa án cấp sơ thẩm và đơn kháng cáo của nguyên đơn là: Buộc phía bị đơn phải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 580 với diện tích 4.544m² cho nguyên đơn. Trong khi nguyên đơn thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng 01 phần thửa đất với diện tích là 2.640m², như vậy có phải là nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo yêu cầu Tòa án bắt bị đơn phải giao luôn phần đất, nhà, cây trồng còn lại của bị đơn cho phía nguyên đơn luôn không. Do đó, đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 81/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn.

Xét về hình thức hợp đồng: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, tuy nhiên căn cứ vào khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*. Trong vụ án này, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn với tổng

số tiền là 6.072.000.000 đồng, bị đơn cũng thừa nhận đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Đây là tình tiết được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, mặc dù hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ nên đã phát sinh hiệu lực.

Về điều kiện tách thửa: Căn cứ khoản 2 Điều 4 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định: *"Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách phải tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý, đảm bảo có bề rộng và chiều sâu tối thiểu 4m đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới <20m; đảm bảo có bề rộng và chiều sâu tối thiểu 05m đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới ≥20m. Trừ trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất vẫn là đất nông nghiệp thì không yêu cầu tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý."* Thửa đất 580 có diện tích là 4.544m^2, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, phía ngoài thửa đất giáp đường do Nhà nước quản lý, phía trong diện tích nguyên đơn nhận chuyển nhượng có diện tích 2.640m^2 đủ diện tích tách thửa, sau khi tách thửa thì mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp, căn cứ quy định trên thì việc tách thửa mới không cần điều kiện là tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, ngoài ra nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn đã mở đường cho nguyên đơn có chiều ngang 03m x chiều dài dọc theo mương nước để đi vào đất nên phần diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng đủ điều kiện để tách thửa. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn mở đường đi chiều ngang 03m ngang x chiều dài 80m dài chạy dọc theo mương nước, nhận thấy căn cứ vào khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:*" Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù"*. Quá trình chuyển nhượng đất, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận chừa lối đi có diện tích bao nhiêu, sau khi nguyên đơn nhận đất bị đơn đã tự mở lối đi cho nguyên đơn vào đất 03m chiều ngang x 03m chiều dài. Như vậy, nguyên đơn phải đi từ mương nước qua đất bị đơn mới vào được đất của nguyên đơn thì lối đi chưa được thuận tiện nên cần buộc bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn chiều ngang 03m ngang x chiều dài 49,29m chạy dọc theo hết đất của bị đơn vào đất của nguyên đơn, nguyên đơn

không phải bồi hoàn, còn đối với yêu cầu của nguyên đơn mở lối đi chạy hết đất 03m ngang x 80m dài là không có cơ sở.

Căn cứ sơ đồ bản vẽ phần đất tranh chấp về lối đi chạy dọc nằm phía trước mương nước phần đất nguyên đơn chuyển nhượng để thuận tiện và đảm bảo kết cấu thửa đất thì có căn cứ chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn, nguyên đơn phải có trách nhiệm bồi hoàn lại giá trị đất tại thời điểm định giá đối với diện tích đường đi nguyên đơn yêu cầu, sau khi trừ đi lối đi có diện tích 03m chiều ngang x 49,29m chiều dài.

Nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào và trụ bê tông chắn lối đi vào đất chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo thụ lý bổ sung số 21/TB-TLVA ngày 10/8/2022 đối với yêu cầu này là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, bản án không thể hiện quan hệ tranh chấp *"yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật"* và phần quyết định không quyết định đối với yêu cầu này là tuyên án chưa đầy đủ. Như phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào và trụ bê tông rào chắn lối đi vào đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là có cơ sở.

Về yêu cầu phản tố bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn: Xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn có diện tích 4.544m^2, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 2.640m^2, còn một phần diện tích đất của bị đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc bà N và ông C ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về hình thức và vị trí đề nghị tách thửa thuộc một phần thửa đất 580 không tiếp giáp với đường Nhà nước nên cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017; Vi bằng ngày 28/3/2018; Vi bằng ngày 05/2/2020; Hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2018; Hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2018 giữa bà N và ông C là vô hiệu theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, dẫn đến xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định pháp luật, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn rút yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Xét thấy, việc rút đơn kháng cáo của đại diện bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Vào năm 2017, bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Quốc C diện tích 2.640m^2, tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 2.300.000 đồng/m^2. Bà N đã giao tiền cho ông C thành 04 đợt, tổng số tiền 1.400.000.000 đồng cụ thể: Ngày 23/11/2017, đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng; ngày 02/12/2017, đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; ngày 19/12/2017, đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và ngày 26/01/2018, đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 13/02/2018, hai bên thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng A để bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.544m^2, thuộc thửa 580, tờ bản đồ 3 (A3), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03677/BN do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Võ Quốc C, đất tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 6.072.000.000 đồng và số tiền đặt cọc là 5.100.000.000 đồng. Ngày 28/3/2018, hai bên lập hợp đồng mua bán đất tại Văn phòng Thừa phát lại T đối với diện tích đất chuyển nhượng 2.640m^2 trong tổng diện tích 4.544m^2. Ông C cam kết ngày 01/10/2018 nếu không xong thủ tục tách thửa, sang tên cho bà N thì ông C ra phòng công chứng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất diện tích 4.544m^2 cho bà N. Tổng số tiền bà N đã thanh toán cho ông C là 6.072.000.000 đồng. Do diện tích đất chuyển nhượng không tiếp giáp với đường đi nên quá trình làm thủ tục chuyển nhượng không thể thực hiện được, ông C hứa mở đường đi chung ngang 03m dài 80m dọc theo mương nước nhưng sau đó đã đổi ý, chỉ trừ đường đi ngang khoảng 03m, dài 03m chạy dọc theo mương nước để bà N đi vào đất. Sau

khi các bên lập hợp đồng mua bán xong, bà N đã nhận đủ diện tích đất nhận chuyển nhượng và tiến hành rào lưới B40 để quản lý đất. Sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ bà N, ông C không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán đất đã ký kết trước đó gây thiệt hại đối với bà N. Bà N khởi kiện yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.640m^2 và yêu cầu ông C tháo dỡ hàng rào mà ông C đã rào có kích thước rộng 03m, dài 80m dọc theo thửa đất mà bà N đã nhận chuyển nhượng.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 6.072.000.000 đồng của nguyên đơn và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn xác định đã giao đất cho nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng và cũng đã trừ lối đi cho bà N đi vào đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn vì nội dung và hình thức của hợp đồng chưa tuân thủ, chưa được công chứng, chứng thực. Hợp đồng chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận nên chưa phát sinh hiệu lực; 02 bên nguyên đơn và bị đơn biết việc không cho tách thửa, không thể ra công chứng nên chỉ thỏa thuận là đặt cọc tại Văn phòng Thừa phát lại. Tại Công văn số 667/UBND-NC ngày 05/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T xác định phần đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp không tiếp giáp với đường do Nhà nước quản lý. Căn cứ vào Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì không đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03677/BN do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 26/4/2013 cho ông Võ Quốc C để ông C quản lý, sử dụng.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp là 2.640m^2 thuộc một phần thửa đất số 580. Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 722, 738, 739, 740; hướng Tây giáp diện tích đất còn lại của ông Võ Quốc C; hướng Nam giáp thửa 118 và hướng Bắc giáp mương nước. Kết quả định giá xác định diện tích 2.640m^2 đất nông nghiệp có giá 6.000.000 đồng/m^2; tài sản gắn liền với đất có hàng rào lưới B40 do bà N xây dựng, các đương sự

không tranh chấp nên không yêu cầu định giá, trường hợp phải di dời thì nguyên đơn tự nguyện di dời và tự bỏ chi phí di dời. Đối với hàng rào lưới B40, trụ bê tông do bị đơn xây dựng có kích thước cao 1,8m dài 32,3m, chi phí di dời là 12.209.000 đồng, hàng rào lưới B40 trụ bê tông cao 02m, dài 78,2m, chi phí di dời là 32.844.000 đồng; cổng sắt cao 02m, dài 3,2m, chi phí di dời là 755.200 đồng.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định giữa bị đơn với nguyên đơn có ký kết các Vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại T ghi nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giao nhận tiền chuyển nhượng và ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng A ngày 13/2/2018 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhận đủ số tiền 6.072.000.000 đồng và đã bàn giao đất, tài sản trên đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2020 đến nay. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện tại "Hợp đồng mua bán đất" lập ngày 28/3/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại T kèm theo Vi bằng số 232/2018/VB-TPL ngày 28/3/2018 không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168 và Điều 188 của Luật Đất đai. Tuy nhiên, nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn với số tiền là 6.072.000.000 đồng, bị đơn cũng thừa nhận đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Như vậy, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, hợp đồng đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Tòa án nhân dân tối cao.

[3.4] Xét về điều kiện tách thửa: Tại khoản 2 Điều 4 Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định: *"Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách phải tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý, đảm bảo có bề rộng và chiều sâu tối thiểu 04m đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới <20m; đảm bảo có bề rộng và chiều sâu tối thiểu 05m đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới ≥20m.* ***Trừ trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất vẫn là đất nông nghiệp thì không yêu cầu tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý.****"* Thửa đất 580 có diện tích là 4.544m^2 mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, phía ngoài thửa đất giáp đường do Nhà nước quản lý, phía trong diện tích nguyên

đơn nhận chuyển nhượng có diện tích 2.640m^2 đủ diện tích tách thửa, sau khi tách thửa mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp, căn cứ theo quy định trên thì tách thửa mới không cần điều kiện là tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Ngoài ra, nguyên đơn xác định bị đơn đã mở đường cho nguyên đơn có chiều ngang 03m x chiều dài 03m dọc theo mương nước để đi vào đất nên phần diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng đủ điều kiện để tách thửa. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật.

[3.5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc bà Trần Thị N và ông Võ Quốc C ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.640m^2 thuộc một phần của tổng diện tích đất 4.544m^2 thuộc thửa 580, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 26/4/2013 cho ông Võ Quốc C, đất tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là vi phạm về hình thức và vị trí đề nghị tách thửa, một phần thửa đất 580 không tiếp giáp với đường Nhà nước nên cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017; Vi bằng ngày 28/3/2018; Vi bằng ngày 05/2/2020; Hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2018; Hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2018 giữa bà Trần Thị N và ông Võ Quốc C vô hiệu theo Điều 423 của Bộ luật Dân sự và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự là chưa phù hợp.

[3.6] Nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào và trụ bê tông chắn lối đi vào đất chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo thụ lý bổ sung số 21/TB-TLVA ngày 10/8/2022 đối với yêu cầu này là đúng quy định pháp luật, tuy nhiên bản án không thể hiện quan hệ tranh chấp *"yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật"* và phần quyết định không quyết định đối với yêu cầu này là tuyên án chưa đầy đủ. Như phân tích tại mục [3.4] trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật và tại khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:*"Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù"*. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào và trụ bê tông chắn lối đi vào diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tại trang 04 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017 ông C cam kết: *"Tôi hứa chừa phần*

đường dọc theo mương nước cho cô 3m cho đến hết phần đất của cô. Đường này dành để di chung giữa cô và con". Như vậy, có căn cứ buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào đã rào chắn lối đi vào đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn với chiều 03m ngang x chiều dài 49,29m chạy dọc theo diện tích đất còn lại của bị đơn vào đến diện tích đất đã chuyển nhượng nguyên đơn, nguyên đơn không phải bồi hoàn, còn đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu lối đi có chiều ngang 03m ngang x chiều dài 80m là không có cơ sở. Theo bản vẽ đo đạc thực tế, lối đi có chiều ngang 04m x chiều dài 49,29m nên nguyên đơn phải có trách nhiệm bồi hoàn lại ¼ giá trị đất tại thời điểm định giá đối với diện tích đường đi nguyên đơn yêu cầu (sau khi trừ đi lối đi giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận khi chuyển nhượng có chiều ngang 03m x chiều dài 49,29m) theo giá Hội đồng định giá đã xác định, tương đương với số tiền là 296.500.000 đồng (diện tích lối đi ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ có diện tích 197,7m^2 x 6.000.000 đồng/m^2 = 1.186.200.000 đồng : 4 = 296.500.000 đồng).

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn: Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn có diện tích 4.544m^2, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 2.640m^2, còn lại một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch. Nguyên đơn bà Trần Thị N đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 95, 97, 166, 167, 168, 202, 203 của Luật Đất đai; các Điều 129, Điều 169, 254 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án,

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc C.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 81/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn ông Võ Quốc C về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2018) giữa bà Trần Thị N và ông Võ Quốc C là đã hoàn tất và có hiệu lực pháp luật.

- Bà Trần Thị N được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 2.640m^2, thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ 3 (A3), tọa lạc tại khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Võ Quốc C tháo dỡ cổng sắt mà ông Võ Quốc C đã rào chắn có kích thước cao 02m, chiều dài 3,2m để trả lại lối đi chung có chiều rộng 04m, chiều dài 49,29m với diện tích 197,7m^2 (có ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Trần Thị N có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Quốc C số tiền 296.550.000đồng (hai trăm chín mươi sáu triệu năm trăm năm mười nghìn đồng).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích 2.640m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03677/BN do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Võ Quốc C ngày 26/4/2013 để cấp lại cho bà Trần Thị N theo nội dung phần quyết định của bản án này.

- Bà Trần Thị N có quyền và nghĩa vụ tự đăng ký kê khai để được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Quốc C đối với nguyên đơn bà Trần Thị N về việc "Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

- Buộc bà Trần Thị N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03677/BN do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Võ Quốc C ngày 26/4/2013.

2.3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá (đã nộp xong tại Tòa án cấp sơ thẩm).

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị N được miễn toàn bộ án phí.

- Trả lại cho bà Trần Thị N số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0055381 ngày 22 tháng 4 năm 2021 và số 0002944 ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Võ Quốc C phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001813 ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị N được miễn toàn bộ án phí.

- Hoàn trả cho ông Võ Quốc C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003420 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- VKSND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền