

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 339/2023/DS-PT

Ngày 23/8/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái
pháp luật, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**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: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 8 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 225/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 310/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 127/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967 và ông Trần Văn S, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; bà T và ông S có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Đ1; địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1956; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**. Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Đ1: Ông **Nguyễn Đình P**, sinh năm 1984; địa chỉ: **số A, đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2019); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1956; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông **Dương T1**, sinh năm 1988; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1993; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông **Trần Bình M**, sinh năm 1984; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có mặt.

5. Bà **Trần Thiên H1**, sinh năm 1986; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân xã **Đ**, huyện **D**, tỉnh **Bình Dương**; địa chỉ: **ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Duy T2** – chức vụ: Chủ tịch; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân tỉnh **B**; địa chỉ: **Trung tâm hành chính tỉnh B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Phạm Thanh T3** – chức vụ: Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 3814/UBND-KT ngày 10/8/2020); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà **Trần Thị H2**, sinh năm 1957; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà **Lê Thị Ngọc L1**, sinh năm 1959; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1979; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông **Nguyễn Thành Y**, sinh năm 1963; địa chỉ: **số D, đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bình M và bà Trần Thiên H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:*

Năm 2004, ông S và bà T cho bà Trần Thị L mượn phần đất có diện tích 1.227m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương để mở cây xăng. Vì bà L là chị của ông S nên ông S, bà T đã cho bà L mượn đất. Bà L hứa khi nào ông S, bà T cần sẽ trả lại đất. Khi cho mượn không lập văn bản giấy tờ gì. Hiện nay, phần đất đang đứng tên Công ty TNHH Đ1. Năm 2018, ông S, bà T cần sử dụng phần đất đã cho mượn nên yêu cầu bà L trả lại nhưng bà L không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Đơn khởi kiện ngày 17/01/2019, ông S, bà T yêu cầu Công ty TNHH Đ1 (do bà Trần Thị L đại diện theo pháp luật) trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 1.227m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 17/8/2020, bà T, ông S khởi kiện bổ sung yêu cầu Công ty TNHH Đ1 trả thêm diện tích 242,1m² và phải tháo dỡ công trình gắn liền trên đất gồm: Mái che cây xăng diện tích 140,2m²; văn phòng diện tích 33,6m²; 03 bồn xăng diện tích 110m²; nhà diện tích 155,8m²; mái che nhà diện tích 56,3m²; mái che nhà diện tích 19,9m²; nhà kho diện tích 7,1m²; nhà vệ sinh diện tích 6,3m²; hàng rào bê tông cốt thép có diện tích 211,2m², 03 bồn xăng có tổng là 25m³; trụ bơm xăng 01 tay; 02 trụ bơm xăng 02 tay; mái che nhà vệ sinh. Trường hợp bà L không tháo dỡ các tài sản này thì phía ông S, bà T sẽ bồi thường lại giá trị các tài sản này theo giá Tòa án đã trưng cầu định giá.

Ông S thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S và Công ty TNHH Đ1 do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D chứng thực số 01, quyển số 01/06TP-CC-SCT/HĐGD đối với thửa số 20, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông S nhưng ông S không biết vì sao mình lại ký vào hợp đồng vì tin tưởng chị nên bà L nói ký giấy tờ gì thì ông S ký vào hết, các thủ tục thành lập công ty do bà L tự làm, ông S đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ từ năm 2006 đến năm 2016 mới lấy lại. Gia đình ông S chỉ cho bà L mượn đất, không chuyển nhượng đất cũng không góp vốn bằng đất. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2006 thể hiện: “mục đích chuyển nhượng là để xây dựng cây xăng và văn phòng, thời hạn sử dụng 20 năm, giá chuyển nhượng 500.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán 500.000 đồng/tháng x 12 tháng x 20 năm = 120.000.000 đồng, thanh toán mỗi năm bằng tiền mặt 6.000.000 đồng”. Về việc thanh toán tiền theo hợp đồng, bị đơn cho rằng từ năm 2004 đến tháng 02/2017, gia đình ông S đổ xăng, bị đơn không lấy tiền là trừ vào tiền mua đất hàng tháng theo hợp đồng là không đúng, từ khi ký hợp đồng đến nay bà L không thanh toán tiền gì cho gia đình ông S.

Ngày 25/8/2022, ông S, bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S và Công ty TNHH Đ1 do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 01, quyền số 01/06TP-CC-SCT/HĐGD đối với thửa số 20 tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Vì yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng nên ông S, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết những quyền liên quan đến thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng.

Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính ngày 02/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì tổng diện tích đất tranh chấp là 1.481,4m² trong đó có 1.123,3m² thuộc thửa 20 và 358,1m² thuộc thửa 18 (gồm 24,9m² ký hiệu ở phần A trên bản vẽ và 333,2m² ký hiệu ở phần B trên bản vẽ). Ông S, bà T yêu cầu Công ty TNHH Đ1 trả lại toàn bộ diện tích đất 1.481,4m².

Vì vậy, ngày 13/4/2023, ông S khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại thêm phần đất 12,3m² là đất CLN thuộc thửa số 18 với lý do so với đơn khởi kiện ngày 17/01/2019 là 1.227m² và đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/8/2020 yêu cầu trả thêm diện tích 242,1m² (tổng 1.469,1m²) thì nay diện tích đất tranh chấp tăng lên 12,3m² (tổng 1.481,4m²) và yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001771/CN-2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 21/11/2006 cho Công ty TNHH Đ1 đối với thửa số 20, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ông S, bà T không đồng ý với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Đ1. Đối với việc ông S có tên là thành viên Công ty TNHH Đ1 có 14,3% cổ phần trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp năm 2004 thì ông S hoàn toàn không biết. Việc ông S có tên là thành viên Công ty TNHH Đ1 có 16,67 % cổ phần trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lại năm 2013 thì vào khoảng năm 2016, bà L có giải thích cho ông S rằng ông S có 16,67 % cổ phần trong Công ty TNHH Đ1 vì đất của ông S có giá 100.000.000 đồng, bà L bỏ ra 500.000.000 đồng tiền mặt nên có 83,33% cổ phần. Tất cả việc thành lập công ty, cổ phần của ai, bao nhiêu phần trăm cổ phần, các giấy tờ liên quan đến công ty đều do bà L tự làm, ông S không biết gì. Ông S không góp vốn bằng tiền mặt, không góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cũng không biết mình là thành viên của công ty vì ông S chưa bao giờ được chia tiền hay hưởng lợi gì. Ông S, bà T yêu cầu xem xét lời khai của người làm chứng gồm bà Trần Thị H2, bà Lê Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị L2 để chứng minh việc bà L mượn đất của ông S để làm cây xăng, không phải là ông S chuyển nhượng cho bà L.

2. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình P trình bày:

Năm 2004, bà L là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) đã nhận chuyển nhượng phần đất 1.227m², thuộc thửa đất 31, tờ bản đồ số 20, thuộc ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, hình thức thanh toán trả góp mỗi tháng 500.000 đồng trong vòng 20 năm. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì

bà **L** xin phép mở cây xăng. Năm 2006, ông **S** đại diện gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng cho **Công ty Đ1** do bà **L** làm giám đốc. Tài sản trên đất do **Công ty Đ2** gồm: mái che cây xăng diện tích 140,2m²; Văn phòng diện tích 33,6m²; 03 bồn xăng diện tích 110m²; 03 bồn xăng có tổng là 25m³; trụ bơm xăng 01 tay; 02 trụ bơm xăng 02 tay. Bà **L** và con trai tên **Dương T1** là người đầu tư xây dựng tất cả tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà ở diện tích 155,8m²; mái che nhà diện tích 56,3m²; mái che nhà diện tích 19,9m²; nhà kho diện tích 7,1m²; nhà vệ sinh diện tích 6,3m²; hàng rào bê tông cốt thép diện tích 211,2m²; mái che nhà vệ sinh.

Công ty Đ1 được Ủy ban nhân dân tỉnh **B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977212, vào sổ số T001771/CN-2006 ngày 21/11/2006. Từ nguồn gốc phần đất như trên nên **Công ty Đ1** không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 16/01/2023, bản vẽ theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 134-2023 ký ngày 02/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **D**; thống nhất với kết quả định giá theo chứng thư định giá ngày 15/11/2022 của **Công ty Cổ phần T5**.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của ông **S**, bà **T** về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/10/2006 giữa ông **Trần Văn S** và **Công ty Đ1** do Ủy ban nhân dân xã **Đ**, huyện **D** chứng thực số 01, quyển số 01/06TP-CC-SCT/HĐGD đối với thửa số 20 tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp **C**, xã **Đ**, huyện **D**, tỉnh **Bình Dương**. Đồng thời, phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng trên.

Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính ngày 02/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **D** thì tổng diện tích đất tranh chấp là 1.481,4m² trong đó có 1.123,3m² thuộc thửa 20 và 358,1m² thuộc thửa 18 (gồm 24,9m² thuộc một phần đất có ký hiệu ở phần A trên bản vẽ và 333,2m² ký hiệu ở phần B trên bản vẽ). Ông **S**, bà **T** yêu cầu **Công ty Đ1** trả lại toàn bộ diện tích đất 1.481,4m² thì bị đơn chỉ đồng ý trả lại 358,1m² thuộc thửa 18, không đồng ý trả lại 1.123,3m² thuộc thửa 20, đồng ý di dời toàn bộ công trình, tài sản bị đơn xây dựng trên diện tích 358,1m² thuộc thửa 18; không đồng ý di dời các tài sản xây dựng trên diện tích 1.123,3m² thuộc thửa 20.

Đối với việc ông **S** có tên là thành viên **Công ty Đ1** có 14,3% cổ phần trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp năm 2004, có 16,67% cổ phần trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lại năm 2013 thì bà **L** tự ghi vào. Tất cả việc thành lập Công ty, các giấy tờ liên quan đến Công ty đều do bà **L** tự làm. Ông **S** không góp vốn tiền mặt, cũng không góp vốn bằng quyền sử dụng đất nên ông **S** không được chia tiền hay hưởng lợi gì.

Ông **S** trình bày rằng không biết có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/10/2006 giữa ông **Trần Văn S** và **Công ty Đ1** là không đúng vì ông **S** thừa nhận có ký tên vào các giấy tờ để bà **L** mở Công ty. Gia đình

ông S cho rằng chỉ cho bà L mượn đất, không chuyển nhượng đất nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, thực tế ông S có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bị đơn. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2006 thì từ năm 2004 đến tháng 02/2017, gia đình ông S đổ xăng, bị đơn không lấy tiền là trừ vào tiền mua đất hàng tháng theo hợp đồng, tại biên bản hòa giải ở Ban chỉ huy quân sự xã Đ vào năm 2019 ông S đã thừa nhận việc này.

Về phía người làm chứng là bà Trần Thị H2, bà Lê Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị L2 làm chứng việc bà L mượn đất của ông S thì những người này là anh em họ hàng với ông S, bà T nên không khách quan.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B do ông Phan Thanh T4 đại diện có ý kiến như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00024QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn S, hộ ông S gồm có ông Trần Văn S là chủ hộ, bà Nguyễn Thị T; ông Trần Bình M, bà Trần Thiên H1 là thành viên. Đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế có chênh lệch là do việc mặt đường ĐH 701 có sự thay đổi về chiều rộng. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S, bà T yêu cầu thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ do ông Nguyễn Duy T2 có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông S, Ủy ban nhân dân xã Đ đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết; đối với việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/10/2006 đã được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực đúng pháp luật hiện hành và không lưu trữ hồ sơ.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Dương T1, bà Trần Thị Ngọc H3 trình bày:

Thông nhất với ý kiến của đại diện bị đơn.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thiên H1 trình bày:

Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bình M trình bày:

Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn.

8. Người làm chứng bà Trần Thị H2 trình bày:

Bà Trần Thị H2 là chị của ông S, là em của bà L. Bà H2 làm chứng cùng xác định khoảng năm 2004, bà L có đến tại nhà ông S, có mặt ông S, bà T, bà H2, bà Nguyễn Thị Đ (mẹ của bà T đã chết), bà L2 thì bà L có mượn đất của ông S để xây dựng trạm xăng (Công ty TNHH Đ1). Ông S, bà T được sự đồng ý của bà Đ nên đã cho bà L mượn đất. Việc cho mượn đất không làm văn bản gì.

9. Người làm chứng bà Lê Thị Ngọc L1 trình bày:

Bà **Lê Thị Ngọc L1** là chị cùng mẹ khác cha của bà **T**. Bà **L1** làm chứng có nghe nói khoảng năm 2004, bà **L** có đến tại nhà ông **S**, có mặt ông **S**, bà **T**, bà **H2**, bà **Nguyễn Thị Đ** (mẹ của bà **T** đã chết), bà **L2** để mượn đất của ông **S** để xây dựng trạm xăng (**Công ty TNHH Đ1**). Ông **S**, bà **T** được sự đồng ý của bà **Đ** nên đã cho bà **L** mượn đất. Việc cho mượn đất không làm văn bản gì, đất cho mượn chứ không có mua bán như hồ sơ cấp sổ cho **Công ty TNHH Đ1** thể hiện.

*10. Người làm chứng bà **Nguyễn Thị L2** trình bày:*

Bà **Nguyễn Thị L2** (là em của bà **T**) làm chứng xác định có chứng kiến sự việc khoảng năm 2004, bà **L** có đến tại nhà ông **S**, có mặt ông **S**, bà **T**, bà **H2**, bà **Nguyễn Thị Đ** (mẹ của bà **T** đã chết), bà **L2** thì bà **L** mượn đất của ông **S** để xây dựng trạm xăng (**Công ty TNHH Đ1**). Ông **S**, bà **T** được sự đồng ý của bà **Đ** nên đã cho bà **L** mượn đất. Việc cho mượn đất không có làm văn bản gì, không có việc mua bán đất như bị đơn trình bày.

*11. Người làm chứng ông **Nguyễn Thành Y** trình bày:*

Vào khoảng năm 2017-2018, ông **Y** là linh mục tại **giáo xứ D**. Gia đình ông **S**, bà **L** là thành viên sinh hoạt tại **giáo xứ D**. Ông **Y** có biết việc tranh chấp giữa ông **S** với bà **L** về góp vốn thành lập **Công ty TNHH Đ1**. Ông **Y** hòa giải và bà **L**, ông **S** đã tự hòa giải với nhau. Trong quá trình hòa giải, ông **Y** có biết bà **L** với ông **S** còn tranh chấp về đất để lập công ty. Ông **Y** đã khuyên giải, hòa giải theo hướng ông **S** tính giá đất thích hợp để bà **L** trả lại tiền đất cho ông **S** theo lẽ công bằng và tình nghĩa. Tuy nhiên, sau đó, ông **Y** chuyển công vụ về **T** nên không biết sự việc giải quyết ra sao.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị T** đối với **Công ty TNHH Đ1** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích 345,8m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Buộc **Công ty TNHH Đ1** trả cho ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị T**, ông **Trần Bình M**, bà **Trần Thiên H1** giá trị diện tích 345,8m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ 31 tọa lạc, tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương bằng số tiền 697.310.000 đồng (sáu trăm chín mươi bảy triệu ba trăm mười nghìn đồng).

Diện tích 345,8m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của **Công ty TNHH Đ1** (có bản vẽ kèm theo bản án).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, **Công ty TNHH Đ1** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị T** đối với **Công ty TNHH Đ1** về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích

1.123,3m² (có 329,7m² HLATĐB) thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977212 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty TNHH Đ1 ngày 21/11/2006.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/02/2021, nguyên đơn ông Trần Văn S và Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 158/2021/DS-PT ngày 04 tháng 11 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ tranh chấp; Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập hồ sơ cấp đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00024QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/4/2001 và tiến hành đo đạc thực tế đối với thửa 18, tờ bản đồ số 31 để xác định diện tích 345,8m² trong tổng diện tích bao nhiêu của thửa 18 để đảm bảo việc thi hành án. Bị đơn thừa nhận phần đất lấn chiếm là của gia đình nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu trả lại đất lấn chiếm là có căn cứ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận và giao phần đất lấn chiếm 345,8m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 31 tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bị đơn và buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất trong khi bị đơn không có yêu cầu và bị đơn đang là pháp nhân sử dụng quyền sử dụng đất thuê là không phù hợp. Đồng thời, phần đất thuộc thửa 20, tờ bản đồ 31 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện tại là đất SKC, phần đất lấn chiếm là đất CLN. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi tiến hành định giá đất chỉ định một mức giá đất là không phù hợp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn Công ty TNHH Đ1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc Công ty TNHH Đ1 trả cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Bình M, bà Trần Thiên H1 phần đất có diện tích 358,1m² đất CLN (gồm 24,9m² đất CLN (trong đó có 5,8m² đất CLN thuộc HLATĐB) - thuộc một phần đất có ký hiệu ở phần A trên bản vẽ và 333,2m² đất CLN (trong đó có 7,6m² đất CLN thuộc HLATĐB) - ký hiệu ở phần B trên bản vẽ) thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00024/QSDĐ/QĐ-UB được Ủy ban

nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn S ngày 02/4/2001. Đất có tứ cận: phía Bắc giáp thửa 18; phía Đông giáp thửa đất của ông Đặng Đình L3; phía Nam giáp thửa 20 và một phần đường nhựa ĐH701; phía Tây giáp thửa 18 (kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 134-2023 ký ngày 02/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D).

Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, 20 cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn Công ty TNHH Đ1 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 phải tự tháo dỡ, di dời bồn xăng có diện tích 61,5m² và hàng rào tường gạch xây tô cao 2,5m, dài 42,5m do bị đơn xây dựng trên phần đất có diện tích 358,1m² thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 01, quyền số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S và Công ty TNHH Đ1.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Đ1 trả lại phần đất có diện tích 1.123,3m² (trong đó có 827m² đất SKC và 296,3m² đất CLN (có 33,4m² SKC + 296,3m² đất CLN thuộc HLATĐB)) thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977212, vào sổ số T001771/CN-2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty TNHH Đ1 ngày 21/11/2006 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” đối với việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Đ1 tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất gồm: mái che cây xăng diện tích 140,2m²; văn phòng diện tích 33,6m²; trụ bơm xăng 01 tay; 02 trụ bơm xăng 02 tay; bồn xăng có diện tích 48,5m²; nhà diện tích 155,8m²; mái che nhà diện tích 56,3m²; mái che nhà diện tích 19,9m²; nhà kho diện tích 7,1m²; nhà vệ sinh diện tích 6,3m²; mái che nhà vệ sinh diện tích 5,0m².

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Đ1 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật”.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 01, quyền số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S và Công ty TNHH Đ1 có hiệu lực pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/5/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bình M, ông Trần Thiên H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bình M, bà Trần Thiên H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Xét nội dung kháng cáo thấy rằng: Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại, ngày 25/8/2022 ông S, bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S và Công ty Đ1, nên ông S, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết những quyền liên quan đến thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính ngày 02/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì tổng diện tích đất tranh chấp là 1.481,4m² trong đó có 1.123,3m² thuộc thửa 20 và 358,1m² thuộc thửa 18 (gồm 24,9m² ký hiệu ở phần A trên bản vẽ và 333,2m² ký hiệu ở phần B trên bản vẽ). Ông S, bà T yêu cầu Công ty Đ1 trả lại toàn bộ diện tích đất 1.481,4m². Ngày 13/4/2023, ông S khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn trả lại thêm phần đất 12,3m² là đất CLN thuộc thửa số 18 với lý do so với đơn khởi kiện ngày 17/01/2019 là 1.227m² và đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/8/2020 yêu cầu trả thêm diện tích 242,1m² (tổng 1.469,1m²) thì nay diện tích đất tranh chấp tăng lên 12,3m² (tổng 1.481,4m²) và yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001771/CN-2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 21/11/2006 cho Công ty Đ1 đối với thửa số 20, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S và Công ty Đ1. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại đã thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2021 và định giá lại theo bản án phúc thẩm đã nhận định. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định năm 2004 ông T, bà S cho bị đơn bà L mượn quyền sử dụng đất để xây

dựng trạm xăng, vì bị đơn bà **L** là chị gái của ông **S** nên các bên không làm giấy tờ về việc cho mượn đất, nguyên đơn có nghĩa vụ chứng minh cho việc cho mượn đất không đưa ra được chứng cứ chứng minh cụ thể, mà chỉ có lời khai của anh chị em là những người trong gia đình nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng nguyên đơn cho bị đơn mượn đất. Xét thấy, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông **S** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho **Công ty Đ1**, chứng cứ bị đơn đưa ra là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2006 thể hiện: bên chuyển nhượng là ông **Trần Văn S**, bên nhận chuyển nhượng là **Công ty Đ1**, nội dung ông **S** chuyển nhượng diện tích 1.227m² một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31 giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng, phương thức thanh toán 500.000 đồng/tháng, hợp đồng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã **Đ** chứng thực. Ngày 21/11/2006 **Công ty Đ1** được Ủy ban nhân dân tỉnh **B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thực tế giữa ông **S** và **Công ty Đ1** có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2006 nhận thấy: Việc ông **S** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần đất thuộc thửa 20 tờ bản đồ số 31 đứng tên hộ (ông, bà) **Trần Văn S** cho **Công Ty Đ1** mà không có sự thống nhất xác nhận của những người trong hộ gồm vợ là bà **T**, con là ông **M**, bà **H1** là vi phạm quy định tại Điều 106, và Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015); về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng chưa được thực hiện. Vì nội dung hợp đồng thể hiện bà **L** trả góp cho nguyên đơn mỗi tháng trả 500.000 đồng, bị đơn cho rằng bị đơn đã khấu trừ vào tiền đồ xăng của gia đình ông **S**, bà **T**. Vợ ông **S** (bà **T**) không thừa nhận và cho rằng, bà **T** chỉ cho bà **L** mượn đất nên việc chuyển nhượng giữa ông **S** và bà **L** bà không biết, sau này bà mới biết được. Bà **L** có sang nhà nói bà **T**, ông **S** ký vào giấy biên nhận tiền để hợp thức hóa làm ăn nhưng ông, bà không ký, gia đình ông **S** đi đồ xăng nhưng bà **L** không lấy tiền. Như vậy, bị đơn không cung cấp được chứng cứ đã trả tiền, nguyên đơn cũng không thừa nhận có việc khấu trừ vào tiền đồ xăng, các bên cũng không có giấy tờ thỏa thuận về việc khấu trừ tiền xăng vào tiền nhận chuyển nhượng đất, nên không có cơ sở xác định bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đất xong cho nguyên đơn. Từ các chứng cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T** và **Công ty Đ1** vô hiệu kể từ khi hai bên xác lập. Mặt khác, xét về hình thức và nội dung của hợp đồng không bảo đảm, cụ thể: nguồn gốc đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ gia đình, chỉ có một mình ông **S** ký mà không có bất cứ văn bản ủy quyền của các thành viên trong gia đình ông **S** xác nhận; không có chữ ký tại các trang của hợp đồng. Theo kết quả thu thập tài liệu đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2001 cho hộ (ông, bà) **Trần Văn S** thì tại trang 04 có chính lý biến động (ngày 08/6/2017 hộ ông **S** có chuyển nhượng diện tích 647,4m² cho bà **Nguyễn Thị Tú U** thành thửa 17 được tách từ thửa số 03); kèm theo là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2017 tại **Văn phòng C**, trong đó có chữ ký của tất cả các thành viên hộ ông **S** (bà **T**, ông **M** và bà **H1**) đều ký tên. Do đó, hợp đồng trên bảo đảm đúng quy định tại Điều 109

của Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015) về sở hữu chung của các thành viên gia đình. Ngược lại, đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất ngày 05/10/2006 giữa ông S với Công ty Đ1 thì các thành viên khác trong hộ gia đình ông Trần Văn S không tham gia ký kết, nên việc ông S một mình ký hợp đồng này là vi phạm Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “1. Các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản của hộ theo phương thức thoả thuận chung 2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2006 giữa ông Trần Văn S với Công ty Đ1 bị vô hiệu. Từ những phân tích trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả đất cho nguyên đơn; trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị các công trình bị đơn đã xây dựng trên đất cho bị đơn theo chứng thư thẩm định giá nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ “chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc Công ty Đ1 trả lại phần đất 358,1m² và yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật..., chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2006” là chưa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ. Xét kháng cáo nguyên đơn bà T, ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, bà H1 là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà T, ông S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M, bà H1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Dương T1, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Trần Thiên H1, Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; Ủy ban nhân dân tỉnh B và những người làm chứng bà Trần Thị H2, bà Lê Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Thành Y có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Ngày 02/4/2001, hộ ông Trần Văn S được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.055m² thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 31, tại xã Đ, huyện D, tỉnh

Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00024QSDĐ/QĐ-UB. Ngày 06/10/2006, hộ ông Trần Văn S chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) với diện tích 1.227m² (trong đó có 400m² HLLG) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 01, quyền số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD, diện tích sử dụng còn lại là 4.328m². Ngày 21/11/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.227m² cho Công ty Đ1 theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số vào sổ T001771/CN-2006, nguồn gốc Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm theo Hợp đồng thuê số 30/HĐ.TĐ ngày 05/7/2007. Năm 2017, nguyên đơn tách thửa đất số 03 thành thửa số 17 và thửa số 18. Thửa đất số 17 nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tú U có diện tích 647,4m²; diện tích còn lại của thửa 18 là 4.180,6m² (trong đó có 200m² đất ONT và 3.980,6m² đất CLN) nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Ông S, bà T trình bày xuất phát từ mối quan hệ gia đình nên vào năm 2004, ông bà có cho chị ruột ông S là bà Trần Thị L mượn phần đất có diện tích 1.227m² thuộc thửa số 20, tờ bản đồ 31 để kinh doanh xăng dầu. Đến năm 2018, do có nhu cầu sử dụng đất nên ông bà yêu cầu Công ty Đ1 trả lại quyền sử dụng đất trên nhưng bị đơn không đồng ý. Bị đơn Công ty Đ1 do bà L đại diện không thừa nhận việc mượn đất mà xác định Công ty Đ1 đã nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ông S cho rằng không biết có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2006 với Công ty Đ1 được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D chứng thực số 01, quyền số 01/06TP-CC-SCT/HĐGD đối với thửa số 20 tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Gia đình ông S chỉ cho bà L mượn đất, không chuyển nhượng đất cũng không góp vốn bằng đất với Công ty Đ1.

Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 134-2023 ký ngày 02/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì tổng diện tích đất tranh chấp là 1.481,4m² trong đó có 1.123,3m² thuộc thửa 20 và 358,1m² thuộc thửa 18 (gồm 24,9m² thuộc một phần đất có ký hiệu phần A trên bản vẽ và 333,2m² ký hiệu phần B trên bản vẽ); thửa đất số 18 có diện tích 4.045,6m² trong đó có 200m² đất ONT và 3.845,6m² đất CLN (có 709,4m² CLN thuộc HLATĐB); thửa số 20 có diện tích 1.123,3m² trong đó có 827m² đất SKC và 296,3m² đất CLN (có 33,4m² SKC + 296,3m² đất CLN thuộc HLATĐB).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định có các yêu cầu sau: yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có tổng diện tích 1.481,4m² trong đó có 1.123,3m² thuộc thửa 20 và 358,1m² thuộc thửa 18; yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S với Công ty Đ1; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001771/CN-2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty Đ1 ngày 21/11/2006; yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn, nguyên đơn chấp nhận bồi thường theo giá đã thẩm định giá. Bị đơn xác định giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 01, quyền số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S và Công ty Đ1 có hiệu lực pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 358,1m² đất CLN (gồm 24,9m² ký hiệu phần A trên bản vẽ và 333,2m² ký hiệu phần B trên bản vẽ) thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Thửa đất số 18 (thửa cũ là 03) là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00024/QSDĐ/QĐ-UB được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn S ngày 02/4/2001. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 358,1m² này nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 5, 26, 166 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Phần quyết định này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S với Công ty Đ1: Xét thấy, tại Công văn số 804/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 01/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và tại Công văn số 2586/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 22/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đều xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00024/QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn S, hộ ông S gồm có ông Trần Văn S là chủ hộ, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Bình M, bà Trần Thiên H1 là thành viên trong hộ. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 01, quyền số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2006 (bút lục 177-179) chỉ có một mình ông S ký tên, các thành viên khác gồm bà T, ông M (đã trên 22 tuổi) và bà H1 (đã 20 tuổi) không ký vào hợp đồng này. Bà T, ông M và bà H1 xác định không ủy quyền cho ông S tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng và cũng không biết việc ông S chuyển nhượng đất cho bị đơn. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông S và Công ty Đ1 bị vô hiệu theo quy định tại khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 106, 109, 121, 122, 125, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2006 thể hiện: “mục đích chuyển nhượng là để xây dựng cây xăng và văn phòng, thời hạn sử dụng 20 năm, giá chuyển nhượng 500.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán 500.000 đồng/tháng x 12 tháng x 20 năm = 120.000.000 đồng, thanh toán mỗi năm bằng tiền mặt 6.000.000 đồng”. Về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng chưa được bị đơn thực hiện. Vì theo nội dung hợp đồng trên thể hiện thì bị đơn phải trả góp cho nguyên đơn mỗi tháng trả 500.000 đồng, bị đơn cho rằng bị đơn đã khấu trừ vào tiền đổ xăng của gia đình ông S, bà T. Vợ ông S (bà T) không thừa nhận và cho rằng, bà T chỉ cho bà L mượn đất nên việc chuyển nhượng giữa ông S và bà L bà không biết, sau này bà mới biết được. Bà L có sang nhà nói bà T, ông S ký vào giấy biên nhận tiền để hợp thức hóa làm ăn nhưng ông, bà không ký, gia đình chỉ có một mình ông S đổ xăng bà L không lấy tiền. Như vậy, bị đơn không cung cấp

được chứng cứ đã trả tiền, nguyên đơn cũng không thừa nhận có việc khấu trừ, các bên cũng không có giấy tờ thỏa thuận về việc khấu trừ tiền xăng vào tiền nhận chuyển nhượng đất, nên không có cơ sở xác định bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đất xong. Từ các chứng cứ trên cho thấy hợp đồng đã bị vô hiệu do vi phạm về chủ thể tham gia giao kết nên bà **T** và ông **S** khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 1.123,3m² thuộc thửa 20; yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 06/10/2006 giữa ông **Trần Văn S** và Công ty Đ1; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001771/CN-2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty Đ1 ngày 21/11/2006; yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 01, quyền số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2006 có hiệu lực pháp luật và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa phù hợp. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001771/CN-2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty Đ1 ngày 21/11/2006 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Đ1 trên không phải trường hợp cấp lần đầu, Công ty Đ1 được cấp trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông S, theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất mà bị đơn là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn và việc không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự theo hướng dẫn tại Mục II Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 và tiểu mục 2 Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị T** đối với bị đơn Công ty TNHH Đ1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001771/CN-2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 21/11/2006 cho Công ty TNHH Đ1, chỉ có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số T001771/CN-2006 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty Đ1 ngày 21/11/2006 để cấp lại cho hộ ông Trần Văn S.

[2.4] Về yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 16/01/2023 và Mệnh trích lục địa chính có đo đạc số 134-2023 ký ngày 02/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì bị đơn Công ty TNHH Đ1 đã tiến hành xây dựng các tài sản trên đất gồm: mái che cây xăng diện tích 140,2m²; văn phòng diện tích 33,6m²; trụ bơm xăng 01 tay; 02 trụ bơm xăng 02 tay; xây dựng bồn xăng có diện tích 110m² (được xây dựng ngầm dưới lòng đất), trong đó có 48,5m² thuộc thửa số 20 và 61,5m² thuộc thửa số 18 và hàng rào tường gạch xây tô cao 2,5m, dài 42,52m. Bà L, ông T1 đầu tư xây dựng các tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà diện tích 155,8m²; mái che nhà diện tích 56,3m²; mái che nhà diện tích 19,9m²; nhà kho diện tích 7,1m²; nhà vệ sinh diện tích 6,3m²; mái che nhà vệ sinh diện tích 5,0m². Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc129/22/BDS-LAHA ngày 15/11/2022 của Công ty TNHH T5: tài sản trên đất tranh chấp có tổng trị giá là 692.909.600 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị tài sản mà bị đơn đã đầu tư, xây dựng trên đất theo giá đã thẩm định giá trên. Xét thấy, đây là ý chí chí tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận, nguyên đơn ông S và bà T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Đ1 số tiền là 692.909.600 đồng, sau khi thanh toán xong thì nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản trên đất tranh chấp.

[3] Đối với việc ông S có tên là thành viên Công ty TNHH Đ1 có 14,3% cổ phần trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp năm 2004, có 16,67% cổ phần trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lại năm 2013. Hiện nay, các đương sự không tranh chấp về cổ phần Công ty nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp, khi các đương sự có đơn yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bình M và bà Trần Thiên H1.

[5] Ý kiến 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: Tổng số tiền 48.633.673 đồng, bị đơn phải nộp để trả lại cho nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Chi phí định giá lại quyền sử dụng đất lần 02 là 700.000 đồng, bị đơn phải chịu được trừ vào tạm ứng bị đơn đã nộp.

[7] Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[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 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ các Điều 35, 36, 37, 49, 51, 52 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 3, 5, 26, 166 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 106, 109, 121, 122, 123, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 123, 166, 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bình M và bà Trần Thiên H1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn Công ty TNHH Đ1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Buộc Công ty TNHH Đ1 trả cho hộ ông Trần Văn S gồm: ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Bình M và bà Trần Thiên H1 phần đất có diện tích 358,1m² đất CLN (gồm 24,9m² đất CLN (trong đó có 5,8m² đất CLN thuộc HLATĐB), thuộc một phần đất có ký hiệu phần A trên bản vẽ và 333,2m² đất CLN (trong đó có 7,6m² đất CLN thuộc HLATĐB) ký hiệu phần B trên bản vẽ) thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00024/QSĐĐ/QĐ-UB được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn S ngày 02/4/2001. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 18; phía Đông giáp thửa đất của ông Đặng Đình L3; phía Nam giáp thửa 20 và một phần đường nhựa ĐH701; phía Tây giáp thửa 18 (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 01, quyển số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2006 giữa ông Trần Văn S và Công ty TNHH Đ1 vô hiệu.

- Công ty TNHH Đ1 có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Trần Văn S gồm: ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Bình M và bà Trần Thiên H1 phần đất có diện tích 1.123,3m² (đất CLN) thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Hộ ông Trần Văn S gồm: ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Bình M và bà Trần Thiên H1 có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho Công ty TNHH Đ1 với tổng số tiền là 692.909.600 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Hộ ông **Trần Văn S** gồm: ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị T**, ông **Trần Bình M** và bà **Trần Thiên H1** được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm: mái che cây xăng diện tích 140,2m²; văn phòng diện tích 33,6m²; trụ bơm xăng 01 tay; 02 trụ bơm xăng 02 tay; xây dựng bồn xăng có diện tích 110m² (được xây dựng ngầm dưới lòng đất), trong đó có 48,5m² thuộc thửa số 20 và 61,5m² thuộc thửa số 18 và hàng rào tường gạch xây tô cao 2,5m, dài 42,52m; nhà diện tích 155,8m²; mái che nhà diện tích 56,3m²; mái che nhà diện tích 19,9m²; nhà kho diện tích 7,1m²; nhà vệ sinh diện tích 6,3m²; mái che nhà vệ sinh diện tích 5,0m².

- Hộ ông **Trần Văn S** gồm: ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị T**, ông **Trần Bình M**, bà **Trần Thiên H1** có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị T** đối với bị đơn **Công ty TNHH Đ1** về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 977212, vào sổ số T001771/CN-2006 do **Ủy ban nhân dân tỉnh B** cấp cho **Công ty TNHH Đ1** ngày 21/11/2006 đối với diện tích 1.123,3m² (trong đó có 827m² đất SKC) thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại **ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương** để cấp lại cho hộ ông **Trần Văn S**.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty TNHH Đ1** đối với nguyên đơn ông **Trần Văn S** và bà **Nguyễn Thị T** về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Ủy ban nhân dân xã Đ** chứng thực số 01, quyền số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2006 giữa ông **Trần Văn S** và **Công ty TNHH Đ1** có hiệu lực pháp luật.

1.4. Về chi phí tố tụng:

- Bị đơn **Công ty TNHH Đ1** phải nộp số tiền 48.633.673 đồng để trả lại cho nguyên đơn ông **Trần Văn S** và bà **Nguyễn Thị T** đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Bị đơn **Công ty TNHH Đ1** phải chịu chi phí định giá lại quyền sử dụng đất lần 02 với số tiền là 700.000 đồng, được trừ vào tạm ứng bị đơn đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

1.5. Về án phí sơ dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị T** số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0012869

ngày 17/01/2019, số tiền 19.758.870 đồng (mười chín triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0033229 ngày 17/8/2020 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0010860 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Công ty TNHH Đ1 phải chịu số tiền 600.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011291 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương, Công ty TNHH Đ1 còn phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S không phải nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045658 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền