

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 205/2025/DS-PT

Ngày: 31-03-2025

V/v tranh chấp
quyền sử dụng đất (lỗi đi)
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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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 ngày 31 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 652/2024/TLPT-DS ngày 26/11/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi) và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1987; địa chỉ: Số X đường N, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1980; chỗ ở: Số X1 đường N, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Tấn L: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: X, đường T, khu phố B1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2024); có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Châu Thanh K, sinh năm 1979; thường trú: Số X2, đường số Y, khu phố Z, phường L, thành phố T, Thành phố H; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1957; địa chỉ: X1 đường N, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số X2, quốc lộ Y1, khu phố Z, phường L, thành phố T, Thành phố H; có mặt.

3. Bà Đinh Thị T1, sinh năm 1986; có mặt.

4. Ông Trần Thanh L2, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Số X3, khu phố B3, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2: Ông Trần Văn N, sinh năm 1992; địa chỉ: X4, tổ Y2, khu phố Z3, phường L, thành phố B, tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2: Ông Phan Thúc Đ1, sinh năm 1988; địa chỉ: X5, đường số Y3, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1955; thường trú: Số X6, đường N, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm: 1967; địa chỉ: Số X7, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Bà Lê Thị H, sinh năm 1984;

8. Ông Lê Văn A1, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số X8, khu phố Y4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân phường D; địa chỉ: Đường N, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968;

11. Bà Lê Thị Thùy L3, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số X9, Quốc lộ Y1, khu phố Z4, phường L, thành phố T, Thành phố H; có đơn xin vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975;

13. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Số X10, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị Diễm T1, sinh năm 1979; địa chỉ: Số X11, đường số Y5, khu phố Z5, phường L, thành phố T, Thành phố H; vắng mặt.

15. Bà Nguyễn Thị Thùy T2, sinh năm 1981; địa chỉ: Số X1 đường N, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn phản tố ngày 12/01/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thế P trình bày: Vào giữa tháng 02/2022 ông L xây dựng căn nhà trong con hẻm B khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Căn nhà mà ông L xây dựng một phần nằm trên đất của ông và một phần còn lại căn nhà nằm hết trên lối đi chung của con hẻm B, nên đã bịt hết lối đi chung của con hẻm, ông không đồng ý cho xây nhưng ông L viết giấy cam kết chừa lối đi trước nhà cho gia đình ông đi mà nay ông L lại khởi kiện ông về việc tranh chấp đất đai và yêu cầu lấy lại toàn bộ diện tích đất 119,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1137 tờ bản đồ số 4AB-1 tại địa chỉ hẻm B khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Như vậy, hiện nay gia đình ông đi ra vào con hẻm B hằng ngày là đi trên phần đất của ông L, còn phần đất đi chung của con hẻm B mà Nhà nước mở lối đã bị ông L xây dựng hết. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Tấn L tháo dỡ căn nhà và trả lại lối đi hiện hữu của Nhà nước mở trên con hẻm B thuộc khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu độc lập của Ông Châu Thanh K thì ông P không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Tấn Đ trình bày: Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế P. Ông L xác định ông P khởi kiện không đúng người vì ông L không phải là người xây dựng, quản lý, sử dụng căn nhà có phần xây dựng nằm trên con đường mà ông P khởi kiện. Ông P muốn kiện thì kiện chủ nhà là ông K chứ ông L không có quyền gì đối với phần căn nhà xây lần này để thực hiện nghĩa vụ gì với ông P. Nếu có thì ông chỉ là người liên quan vì phần đường đang tranh chấp tiếp giáp với đất của ông. Đối với phần đất trong sổ của ông hiện nay đang nằm trong một phần ngôi nhà của ông K thì ông có ý kiến như sau: Năm 2007, ông nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ từ ông B và bà L3, ông đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng đất theo sổ. Khi ông mua đất thì trên đất đã có căn nhà như hiện nay đang ở, phía trước căn nhà là đất trống. Ông L và mọi người sử dụng lối đi hiện hữu (trước nhà ông) để đi ra đường N. Khi

mua ông B cho ông biết toàn bộ diện tích đất theo sổ thì ông B bán cho ông, chỉ chừa đường đi trước nhà rộng 1,5m. Ông xác định phần đất của ông ngang hàng với đất của ông P, do mọi người sử dụng lối đi trước nhà ông nên ông đã làm cổng nhà lùi vào trong đất của ông để lối đi rộng hơn. Ông không biết ranh giới đất của ông đến đâu vì từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay ông không yêu cầu đo đạc thực tế. Khi bà T1, ông T xây căn nhà thì ông không phản đối vì ông không biết phần đất họ xây dựng có một phần nằm trong sổ đất của ông. Khi mua bán ông B không xác định ranh giới đất cho ông và không cho ông biết đất của ông có tiếp giáp với con đường nào. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L nhận sổ đỏ về cất vào tủ, không biết xem sổ đất nên không biết đất của ông có tiếp giáp với con đường nào hay không. Nếu ông P không đồng ý đi lối đi hiện hữu thì ông đề nghị Tòa án xử theo quy định của pháp luật. Ông không có yêu cầu độc lập với ai trong vụ án này để tranh chấp đối với một phần đất thuộc sổ đất của ông nằm trong một phần căn nhà mà ông K đang sử dụng. Đối với yêu cầu độc lập của ông K thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Ông Châu Thanh K trình bày: Năm 2022, ông có nhu cầu mua nhà đất để ở, được người môi giới đất giới thiệu cho phần đất diện tích 35m² tọa lạc tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Trước khi quyết định mua đất thì người môi giới và ông T có dẫn ông đến trực tiếp xem nhà đất, người bán giới thiệu cho ông nhà đất này chưa được cấp sổ, hiện vẫn là nhà đất sổ chung, ông T và bà L1 đều giới thiệu cho ông biết về nguồn gốc nhà đất này là của cha mẹ bà L1 để lại cho con là Bà Nguyễn Thị Đ2, bà Đ2 không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại cho người khác trước đó rồi. Ông T đưa cho ông xem các giấy tờ bản chính gồm: Đơn xin cam kết đề ngày 06/4/2003, Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất đề ngày 6/4/2003, Đơn tường trình về việc sử dụng đất đề ngày 7/5/2003, Bản cam kết đề ngày 06/02/2006 của Bà Nguyễn Thị Đ2 và đều được Ủy ban nhân dân thị trấn D (nay là phường D) xác nhận. Do ông thấy nhà đất có các giấy tờ được Ủy ban nhân dân thị trấn D xác nhận nên ông nghĩ là nhà đất hợp lệ. Bản thân ông lúc đó đang cần chỗ ở và không có nhiều tiền nên ông đã đồng ý mua nhà đất này. Ngày 23/4/2022, ông đã ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất với Bà Đinh Thị T1 và Ông Nguyễn Mạnh T. Hợp đồng đặt cọc này ghi tên Bà Đinh Thị T1 nhưng thực tế thời điểm ông đặt cọc thì không có mặt bà T1 mà chỉ có mặt ông T nên chỉ có ông T là người ký hợp đồng đặt cọc. Đồng thời ông T cũng là người nhận tiền đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng đặt cọc ghi rõ: Diện tích chuyển nhượng là 35m², tài sản gắn liền với đất: Nhà trệt lầu sổ chung tọa lạc tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; Giá chuyển nhượng: Lần 1 ngày 23/4/2022 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) bằng tiền mặt; lần 2 trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 23/4/2022 đến ngày 23/5/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là: 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Như vậy, giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Ngày 29/4/2022, Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2 và ông đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất bằng Bản cam kết (về việc mua bán nhà gắn liền với đất). Cùng ngày Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2 và ông đã ký Vi bằng số 459/2022/VB-TPLDA ngày 29/4/2022. Nội dung bản cam kết bà T1 và ông L2 xác nhận về nguồn gốc nhà đất chuyển nhượng cho ông. Còn nội dung Vi bằng hai bên xác nhận số tiền ông đã giao cho vợ chồng bà T1 là 990.000.000 đồng nhưng giá thực tế của hợp đồng là 1.050.000.000 đồng, việc ghi giá mua bán trong Vi bằng thấp hơn là để đóng phí lập Vi bằng thấp hơn. Sau khi ký bản cam kết chuyển nhượng và Vi bằng thì ông đã giao đủ tiền chuyển nhượng, bên bán là bà T1, ông L2 đã bàn giao toàn bộ tài sản cho ông quản lý, sử dụng, quá trình ông sử dụng không có ai tranh chấp.

Việc nhà đất mà ông mua có một phần nằm trong sổ đất của ông L, một phần nằm trong sổ đất của bà L1 và một phần là đường đi như hiện nay thì ông không biết, người bán cũng không cho ông biết thông tin này. Khi mua thì trên toàn bộ phần đất đã được xây nhà như hiện nay nên ông không biết việc xây dựng nhà người bán có xin giấy phép xây dựng hay không. Người bán còn giới thiệu phần đất này là của bà Đ2 nhưng do diện tích nhỏ quá nên bà Đ2 chưa làm được sổ thì ông mới nghĩ là phần đất này là tài sản riêng của bà Đ2, không dính líu đến ai khác nên ông mới đồng ý mua. Nếu mà ông biết phần đất này có hiện trạng như hiện nay thì ông sẽ không mua. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bản cam kết (về việc mua bán nhà gắn liền với đất) ngày 29/4/2022 đã ký giữa ông và ông L2, bà T1. Đồng thời ông yêu cầu ông L2, bà T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông toàn bộ số tiền đã nhận là 1.050.000.000 đồng. Ông sẽ trả lại toàn bộ tài sản cho ông L2, bà T1 và không yêu cầu ông L2, bà T1 phải thực hiện việc bồi thường thiệt hại do có lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Đối với những vấn đề khác phát sinh khi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Con đường công cộng đang tranh chấp thì bà không biết được hình thành từ thời gian nào. Bà đã sinh sống ở đây từ nhỏ tới giờ và đều sử dụng con đường hiện hữu như bây giờ để đi ra đường công cộng. Con đường hiện hữu này thì khi chia đất gia đình bà đã tự chừa để làm lối đi chung cho các hộ dân. Phần đất hiện nay theo bản vẽ là đường công cộng thì trước đây các hộ dân sử dụng để bỏ rác thải. Vì vậy, các hộ dân khi về đây ở đều phải lập với nhau cam kết chừa lối đi chung. Phần đất của bà đang ở thì bà nhận chuyển nhượng từ ông N và bà C. Bà nhận chuyển nhượng toàn bộ đất theo sổ, ông N và bà C giao cho bà toàn bộ diện tích đất theo sổ, bà đã trả đủ tiền và nhận tài sản cho đến nay. Thời điểm đó bà không biết đất của bà có tiếp giáp với đường công cộng hay không vì bà không yêu cầu đo đạc lại. Khi ông T đến xây dựng và đưa ra mấy giấy tờ có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường nên bà dọn dẹp cây cối trên phần đất phía trước để cho ông T xây nhà. Do bà không biết phần đất này là đất nằm trong sổ của bà nên bà không phản đối việc xây dựng. Từ trước đến nay chưa lập văn bản nào về việc hoán đổi đường đi tại vị trí đất này. Bà đã được Tòa án giải thích rõ về những vấn đề liên quan đến phần đất làm đường đi hiện hữu và một phần đất nằm trong căn nhà mà ông K đang quản lý, sử dụng nằm trong giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của bà nhưng bà xác định rõ trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập với ai, không yêu cầu gì đối với ông K. Nếu không thỏa thuận được thì bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Phần đất mà bà Đ2 đã bán cho người khác nằm trong phần đất cha mẹ bà để lại. Bà Đ2 được cho phần đất hiện nay là căn nhà mà ông K đang quản lý, sử dụng và đang tranh chấp. Tứ cận phần đất của bà Đ2 như thế nào thì bà không biết, bà chỉ biết phần của bà Đ2 là phần đất hiện nay đang có căn nhà của ông K. Việc tặng cho đất thì chị em trong nhà không lập biên bản; không lập biên bản hoán đổi con đường nào trên vị trí đất này cả. Việc bà Đ2 chuyển nhượng phần đất cho ai bà cũng không biết.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn A trình bày: Năm 2011 ông đến mua nhà đất ở tại con hẻm B cho đến nay. Phần đất mà hiện nay có căn nhà của ông K là đất trồng (trứng nước) nên mọi người đi theo lối đi phía trước nhà đất của ông L và bà L1 để đi ra đường lớn cho đến nay. Trong vụ án này ông là người có nhà đất ở trong cùng nên mong muốn có con đường đi hợp pháp do nhà nước công nhận để đi ra đường N. Ông A cũng khẳng định từ trước đến nay chưa lập văn bản nào về việc hoán đổi đường đi.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1 trình bày: Năm 2020, bà nhờ ông T đứng ra nhận chuyển nhượng thay cho bà phần đất của Bà Lê Thị H diện tích 35m² với giá 300.000.000 đồng. Hai bên lập giấy tờ tay và lập Vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại D. Bà khẳng định toàn bộ tài sản đất và nhà đã chuyển nhượng cho ông K là tài sản của vợ chồng bà (Đinh Thị T1 và Trần Thanh L2). Toàn bộ việc mua đất, xác định vị trí đất và xây nhà đều do ông T thay mặt thực hiện. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà và ông L2 đã chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản (gồm cả nhà và đất) cho ông K với giá 1.050.000.000 đồng. Vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và bàn giao tài sản cho ông K sử dụng. Bà không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập.

Nay ông K yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa vợ chồng bà và ông K và yêu cầu ông bà trả lại số tiền chuyển nhượng thì bà không đồng ý, bà đề nghị Tòa án xem xét để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà vì bà cũng là bị hại. Bà T1 khẳng định việc mua bán của vợ chồng bà với ông Anh, bà Hồng cũng bằng giấy tờ tay và lập Vi bằng, sau đó vợ chồng bà bán cho ông K cũng bằng hợp đồng giấy tay và lập Vi bằng nên việc mua bán với ông K là hợp pháp, ông K đã sử dụng nhà ở mấy năm nay rồi nên vợ chồng bà không phải chịu trách nhiệm gì với ông K nữa. Đối với phần nhà nằm trên đường đi, hiện nay đã có lối đi hiện hữu để các hộ dân đi ra đường lớn nên không phải đi con đường nằm trong căn nhà nữa.

Tại phiên tòa ngày 08/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Thanh L2 có ý kiến thống nhất với trình bày của bà T1, đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Mạnh T trình bày: Năm 2020, ông đứng ra nhận chuyển nhượng thay cho người em của ông là Bà Đinh Thị T1 phần đất của Bà Lê Thị H diện tích 35m² với giá 300.000.000 đồng. Hai bên lập giấy tờ tay và lập Vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại D. Bà Hồng dẫn ông đến và chỉ cho ông vị trí đất. Trước khi mua thì ông được người bán giao cho các bản chính giấy xác nhận của bà Đ2 có mộc đỏ của Ủy ban. Khi mua ông không biết một phần đất nằm trong sổ của bà L1, một phần nằm trong sổ của ông L và một phần là đường đi. Năm 2021, khi có nhu cầu xây dựng nhà ở thì ông tự xác định ranh giới và xây nhà ở như hiện nay. Ông tự đo vẽ và tự xây dựng nhà. Thời điểm đó trên phần đất ông xây dựng có mấy thùng rác và chuồng gà cũ lợp tôn. Hai cạnh trong cùng giáp tường của người ta, cạnh phía trước giáp đường hiện hữu đang đi. Do không có sổ nên không làm giấy phép xây dựng, ông chỉ xây dựng dựa trên giấy của bà Đ2 được UBND thị trấn D xác nhận. Vì con đường đi hiện hữu nằm trước mặt nhà của mình rồi nên ông không ký cam kết chừa đường đi chung với mọi người. Cùng năm 2021 thì ông và bốn hộ còn lại tự bỏ tiền để làm đường thoát nước trên con đường hiện hữu (công trình này hiện nay vẫn còn). Khi ông xây dựng căn nhà có bà L1, ông P và ông L hỗ trợ hết mình. Ông là người đứng ra chuyển nhượng, xác định vị trí đất để xây dựng nhưng thực tế tài sản này là của Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2. Đến ngày 29/4/2022, bà T1 và ông L2 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản (bao gồm cả đất và nhà) cho Ông Châu Thanh K với số tiền 1.050.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ lập hợp đồng tay và ký Vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại D. Số tiền ông nhận cọc của ông K cũng là tiền của ông L2 và bà T1.

Tại phiên tòa ông T xác định thời điểm ông xây dựng có hỏi ý kiến của ông L, ông P, bà L1, được sự đồng ý của mọi người nên ông T mới đóng góp tiền để sửa đường và hoàn thiện con đường như hiện nay. Khi bán cho ông K thì bên bán đã cho ông K biết toàn bộ thông tin của nhà đất, hai bên đồng ý mua bán thì mới đến Văn phòng thừa phát lại để lập Vi bằng nên sau khi mua bán có phát sinh vấn đề gì về tài sản thì ông K phải tự chịu trách nhiệm. Bà T1 và ông L2 không có trách nhiệm gì với ông K nữa.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn B trình bày: Thừa đất ông đã chuyển nhượng cho ông L có nguồn gốc do cha mẹ ông để lại. Cha ông tên Nguyễn Văn L4 và mẹ Phạm Thị C1 được cấp giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất vào năm 1983. Sau này cha mẹ mất thì các chị em gồm: Nguyễn Thị Đ2, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị L5 và Ông Nguyễn Văn B đã thỏa thuận phân chia tài sản của cha mẹ. Theo đó ông được phân chia phần đất thuộc thửa đất số 1137 và làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện D cấp đất ngày 05/01/2007. Khoảng năm 1996, khi chưa được cấp đất thì ông đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất để ở. Sau này không còn nhu cầu sử dụng nhà đất nữa nên vợ chồng ông và ông L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2007. Theo hợp đồng đã ký thì vợ chồng ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ cho ông L nhưng trên thực tế thì vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng cho ông L phần đất

mà trên đó ông đã xây dựng nhà ở, nghĩa là bán đúng khuôn viên của căn nhà. Còn phần đất phía trước thì vợ chồng ông chừa ra làm đường đi. Phần đất mà ông chừa ra không chuyển nhượng cho ông L được chia thành hai phần: Một phần giáp với căn nhà rộng khoảng 1,5m thì làm đường đi, phần tiếp theo thì để cho bà Đ2 quản lý, sử dụng. Khi bán do hai bên không đo đạc thực tế nên không biết được phần đất mà ông đã xây dựng nhà và phần đất phía trước ông chừa ra cụ thể là bao nhiêu mét vuông. Căn nhà và phần đất khuôn viên nhà mà ông bán cho ông L ông đã bán với giá 120.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền. Hai bên không lập biên bản giao nhà nhưng khi ông đưa bản chính sổ đất cho ông L và bàn giao đất cho ông L thì chỉ bàn giao phần đất đã bán là phần đất đã xây dựng nhà cho ông L. Ông không giao cho ông L phần đất phía trước gồm: Phần đường đi và phần đất chừa ra cho bà Đ2. Từ trước đến khi chuyển nhượng cho ông L, ông và những hộ dân ở đây đều sử dụng lối đi tự chừa phía trước nhà ông để đi ra đường lớn chứ không sử dụng lối đi trên giấy chứng nhận giáp hàng rào nhà người khác. Ông đi lối đi tự phát như vậy chứ không có lập văn bản hoán đổi nào với nhau. Ông biết sổ đất của ông được cấp kéo dài đến con ngõ giáp với hàng rào nhà khác, trong đó đã bao gồm phần đất ông chừa ra để làm đường và phần đất ông chừa ra cho bà Đ2. Việc ông cho bà Đ2 quản lý, sử dụng một phần đất trước nhà ông không làm giấy tờ, chị em trong nhà nên nói cho là cho chứ không làm văn bản gì cả, cũng không đi đo đất nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Ông cho bà Đ2 phần đất trước nhà của ông, chỉ cho phần đất nằm trong sổ của ông. Tứ cận cụ thể như thế nào ông không nhớ rõ. Ông cho bà Đ2 để có miếng đất nhỏ xây nhà để ở chứ không biết bà Đ2 đã bán cho người khác. Ông cũng không biết bà Đ2 có làm thủ tục gì để hợp thức hóa phần con đường vào phần đất của bà Đ2 hay không. Việc tặng cho bà Đ2 không làm hợp đồng gì cả nên đến nay phần đất mà ông cho bà Đ2 vẫn nằm trong sổ của ông L. Ông khẳng định khi bán nhà đất cho ông L thì ông đã nói rõ cho ông L biết về tình trạng nhà đất của ông. Phần nhà đất đã bán cho ông L thì ông L được quyền sử dụng, phần đường đi tự chừa thì để ông L và mọi người cùng sử dụng, còn phần đất ông đã cho bà Đ2 thì ông L không có quyền đòi lại và cũng không có quyền sử dụng. Nếu ông L muốn sử dụng thì phải trả tiền thêm vì ông chưa nhận tiền chuyển nhượng của ông L đối với phần đất này (phần làm đường đi và phần cho bà Đ2). Ông xác định phần đất ông đã tự chừa đường đi và cho bà Đ2 rồi thì ông không còn quyền lợi gì nữa. Giữa ông và bà Đ2 hay ông L chưa lập văn bản hoán đổi gì về con đường đi. Việc bà Đ2 chuyển nhượng phần đất cho người khác dẫn đến việc ông K mua lại như bây giờ thì ông hoàn toàn không biết. Trường hợp Tòa án giải quyết vụ án nếu người thụ hưởng phần đất này là ông L thì tôi đề nghị ông L phải thanh toán giá trị đất theo định giá trong hồ sơ vụ án cho Bà Nguyễn Thị Đ2 (bao gồm phần đất đang làm đường đi hiện hữu và phần đất nằm trong căn nhà của ông K).

Ông xác định phần đất mà bà Đ2 đã bán cho người khác bao gồm: Một phần nằm trong sổ đất của ông và một phần đất nằm trong sổ của bà H1 (hiện nay Bà Nguyễn Thị L1 đang quản lý sử dụng). Việc ông và bà H1 chừa ra một phần đất phía trước để tặng cho bà Đ2 thì tất cả anh chị em trong nhà đều biết. Vì vậy, bà L1 cũng biết việc này. Khi cho bà Đ2 là đất trống, tứ cận phần đất của bà Đ2

thì ông không nhớ nữa do ông đã bán tài sản và đi nơi khác đã lâu rồi. Bà H1 hiện đang sinh sống tại đâu thì ông không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông K ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không có đơn yêu cầu độc lập với đương sự khác trong vụ án. Cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì cả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị Thùy L3: Thống nhất với ý kiến của Ông Nguyễn Văn B.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường D trình bày: Thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01472 do UBND huyện (nay là thành phố) D cấp ngày 05/02/2007 cho Ông Nguyễn Văn B và Bà Lê Thị Thùy L3 có nguồn gốc theo đơn xin đăng ký biến động quyền sử dụng đất đề ngày 16/02/2007 của Ông Nguyễn Văn B và Bản tường trình đề ngày 03/8/2006 của Ông Nguyễn Văn B được UBND thị trấn D xác nhận ngày 24/11/2006. Quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất nêu trên được chủ sử dụng đất thực hiện theo quy định và được cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Tấn L vào ngày 29/3/2007. Đối với thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH10113 do UBND thị xã (nay là thành phố) D cấp ngày 04/02/2015 cho Ông Nguyễn Văn N (nay là thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận số vào sổ CS14723 cho Bà Nguyễn Thị L1 ngày 31/8/2017) có nguồn gốc theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D.

Hiện nay UBND phường D không lưu trữ hồ sơ đối với các văn bản có các nội dung: Ngày 09/5/2003, UBND thị trấn (nay là phường) D xác nhận vào Đơn xin cam kết đề ngày 06/4/2003 của Bà Nguyễn Thị Đ2 với nội dung: “*Xác nhận Bà Nguyễn Thị Đ2 đang sử dụng phần đất diện tích 35m², tọa lạc khu phố B, thị trấn D. Hồ sơ hợp lệ, không có tranh chấp và không trồng lúa nước. Nay xin cam kết sẽ thực hiện theo nội dung trên*”. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hiện trạng thực tế hiện nay tại phần đất tranh chấp để xử lý theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc và quá trình hình thành con đường có ký hiệu D trong mảnh trích lục địa chính phát hành ngày 23/6/2023 thì Theo bản đồ địa chính được cơ quan đo vẽ: Xí nghiệp trắc địa - Bộ quốc phòng đo đạc tháng 10/2003 thể hiện “phần đất có ký hiệu D trong mảnh trích lục địa chính phát hành ngày 23/6/2023” là đường hẻm. Như vậy chứng tỏ con đường này đã tồn tại từ trước năm 2003 cho đến nay. Con đường này là đường công cộng cho các hộ dân cùng sử dụng và được giao cho UBND phường D quản lý. Từ khi hình thành đến nay phần đất này không được cho phép điều chỉnh quy hoạch từ đất thuộc đường sang loại đất khác để giao cho Bà Nguyễn Thị Đ2 quản lý, sử dụng. Việc ông L2 và bà T1 xây dựng căn nhà vào năm 2021 không xin phép và không thông báo cho địa phương, thời điểm xây dựng vào năm xảy ra dịch bệnh Covid 19 nên địa phương không biết để tiến hành kiểm tra, xử lý vi phạm đối với trường hợp này. Đến nay UBND phường D cũng đã nhận được thông tin về vụ việc này nhưng chưa có phương án để xử lý đối với căn nhà xây trên phần đất là đường đi này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Ủy ban nhân dân phường D đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với phần đường đi chung đang tranh chấp: Căn nhà là xây dựng trái phép, một phần căn nhà nằm trên con đường do UBND phường D quản lý, căn nhà này không được phép tồn tại nên UBND phường D đề nghị Tòa án xử buộc đương sự có liên quan đến căn nhà phải tháo dỡ phần nhà xây lấn để trả lại con đường theo hiện trạng ban đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Diễm T1: Thống nhất với trình bày của Ông Châu Thanh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thùy T2: Thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Tấn L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Thanh L2, Bà Đinh Thị T1 và Ông Châu Thanh K theo “Bản cam kết (về việc mua bán nhà gắn liền với đất)” ngày 29/4/2022 bị vô hiệu.

- Buộc Ông Trần Thanh L2 và Bà Đinh Thị T1 phải có trách nhiệm trả lại cho Ông Châu Thanh K tổng số tiền đã nhận là 1.050.000.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc Ông Trần Thanh L2 và Bà Đinh Thị T1 phải tháo dỡ phần nhà xây dựng lấn chiếm trên phần đường công cộng có diện tích 18,9m² (diện tích xây dựng 37,8m²) để trả lại đường đi công cộng theo hiện trạng. (Ký hiệu D trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Tạm giao cho Ông Trần Thanh L2 và Bà Đinh Thị T1 quản lý, sử dụng phần nhà đất trên diện tích 11m² thuộc thửa đất số 2352, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 14723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Bà Nguyễn Thị L1 ngày 31/8/2017 (Ký hiệu C - trên sơ đồ bản vẽ kèm theo) và quản lý phần nhà đất trên diện tích 8,1m² thuộc thửa đất số 1137, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01472 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2007, cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Tấn L ngày 29/3/2007 (Ký hiệu A4 - trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế P đối với ông Nguyễn Tấn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L đối với ông Nguyễn Thế P về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Ông Trần Thanh L2, Bà Đinh Thị T1 và Bà Lê Thị H, Ông Lê Văn A1; Bà Lê Thị H, Ông Lê Văn A1 và ông Lê Hồng T4; ông Lê Hồng T4 và Bà Nguyễn Thị Đ2 tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không thỏa thuận được thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Khi Tòa án tạm giao phần đất có các ký hiệu C và A4 cho Ông Trần Thanh L2 và Bà Đinh Thị T1 quản lý, sử dụng thì ông Nguyễn Tấn L, Bà Nguyễn Thị L1 được quyền khởi kiện liên quan đến phần đất này bằng một vụ án khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 36/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; 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 vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2 trình bày về yêu cầu kháng cáo: Trước đây, bà T1 và ông L2 đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa ngày hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bà T1 và ông L2 rút lại một phần kháng cáo, xác định chỉ kháng cáo đối với phần yêu cầu độc lập của Ông Châu Thanh K do các bên đã thỏa thuận được với nhau theo Biên bản ngày 31/3/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Mạnh T và Ông Châu Thanh K: Thống nhất và đồng ý theo Biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2025.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa ngày hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, do đó Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị hủy một phần bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa Kiểm sát viên thay đổi kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều

308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2 là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thế P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị L1, UBND phường D, Ông Nguyễn Văn B và Bà Lê Thị Thùy L3 là những người được Tòa án triệu tập có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt ông P, bà L1, ông B, bà L3 và UBND phường D.

[1.3] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về giao dịch nhà, đất giữa Bà Đinh Thị T1, Ông Nguyễn Mạnh T với Ông Châu Thanh K:

Xét thấy, Biên bản ngày 31/3/2025 và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ông Trần Thanh L2, Bà Đinh Thị T1, Ông Nguyễn Mạnh T và Ông Châu Thanh K cùng thống nhất thỏa thuận các nội dung như sau:

- Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2 và Ông Nguyễn Mạnh T đồng ý thanh toán cho Ông Châu Thanh K số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) là giá trị của căn nhà cấp 4 (01 trệt 01 lầu) trên phần đất diện tích 35m² tọa lạc tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 29/4/2022 mà các bên đã ký kết.

- Ông Châu Thanh K đồng ý trả lại căn nhà cấp 4 (01 trệt 01 lầu) trên phần đất diện tích 35m² tọa lạc tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho Bà Đinh Thị T1 và Ông Nguyễn Mạnh T.

[2.3] Về nội dung kháng nghị: Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 36/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa thay đổi đề nghị kháng nghị hủy án thành sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là

Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2, Ông Nguyễn Mạnh T và Ông Châu Thanh K.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2 kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm đã thỏa thuận được với Ông Châu Thanh K về việc giải quyết vụ án. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị một phần bản án nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đã thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Xét thấy, thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Đinh Thị T1 và Ông Trần Thanh L2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng 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. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Thanh L2, Bà Đinh Thị T1 và Ông Châu Thanh K theo “Bản cam kết (về việc mua bán nhà gắn liền với đất)” ngày 29/4/2022 bị vô hiệu.

3.2. Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2 và Ông Nguyễn Mạnh T phải thanh toán cho Ông Châu Thanh K số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) là giá trị của căn nhà cấp 4 (01 trệt 01 lầu) trên phần đất diện tích 35m² tọa lạc tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 29/4/2022 mà các bên đã ký kết.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền trên, 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.3. Ông Châu Thanh K trả lại căn nhà cấp 4 (01 trệt 01 lầu) trên phần đất diện tích 35m² tọa lạc tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2 và Ông Nguyễn Mạnh T theo Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 29/4/2022 mà các bên đã ký kết.

3.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế P đối với ông Nguyễn Tấn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi).

3.5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L đối với ông Nguyễn Thế P về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

3.6. Ông Trần Thanh L2, Bà Đinh Thị T1 và Bà Lê Thị H, Ông Lê Văn A1; Bà Lê Thị H, Ông Lê Văn A1 và ông Lê Hồng T4; ông Lê Hồng T4 và Bà Nguyễn Thị Đ2 tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không thỏa thuận được thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Khi Tòa án tạm giao phần đất có các ký hiệu C và A4 cho Ông Trần Thanh L2 và Bà Đinh Thị T1 quản lý, sử dụng thì ông Nguyễn Tấn L, Bà Nguyễn Thị L1 được quyền khởi kiện liên quan đến phần đất này bằng một vụ án khác.

3.7. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Thế P phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp. Ông Nguyễn Tấn L phải chịu 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng) được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp. Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Châu Thanh K tự nguyện chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

3.8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thế P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006046 ngày 06/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Ông Trần Thanh L2 và Bà Đinh Thị T1 phải chịu 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

- Ông Nguyễn Tấn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005973 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Ông Châu Thanh K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006600 ngày 29/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị T1, Ông Trần Thanh L2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai tạm ứng án phí số 0001224 ngày 17/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng