

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 108/2025/DS-PT

Ngày 27-02-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp lỗi đi chung

**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 Nguyễn Trung Dũng.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - 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 20 và 27 tháng 02 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 699/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp lỗi đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 592/2025/QĐ-PT, ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 65/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú: số A L, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A T, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Như C, sinh năm 1973 và bà Vũ Thị M, sinh năm 1980; địa chỉ: số G, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1993; địa chỉ: số A đường T, tổ C, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Ngọc H; địa chỉ: số G, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc G; địa chỉ: số G, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Bùi Minh T; địa chỉ: số G, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Mai Thị Thu H1; địa chỉ: khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Hùng Anh P, sinh năm 1983; địa chỉ: số G, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P: Ông Phan Thanh B, sinh năm 1983; địa chỉ: số C đường B, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2024, ngày 20/5/2024 và ngày 23/5/2024); có mặt.

7. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1957; địa chỉ: số A, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ, bị đơn ông Lê Như C, bà Vũ Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/2024/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Sau nhiều lần cho ông C, bà M vay tiền, đến ngày 06/5/2021, ông Đ cùng ông C, bà M tổng cộng lại số tiền đã cho vay là 1.350.000.000 đồng, ngoài ra không còn khoản vay nợ nào khác. Cùng ngày, hai bên lập lại giấy vay tiền với số tiền ông C, bà M vay là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), lãi vay thỏa thuận là 20%/năm, thời hạn vay từ ngày 06/5/2021 đến 06/12/2022. Nếu quá 01 tháng mà bên vay không trả lãi thì thời hạn nêu trên hết giá trị thực hiện. Bên vay phải hoàn trả vốn vay cho bên cho vay. Nếu từ tháng thứ 02 trở đi

mà bên vay vẫn không trả nợ thì phải trả lãi quá hạn. Do không có khả năng trả nợ cho ông Đ nên ông C, bà M kêu bán nhà, đất. Ông Đ biết ý định này nên đã thỏa thuận với ông C, bà M về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C và bà M thì ông C, bà M đồng ý. Ngày 24/01/2022, giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 136,4m², giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Đ có thỏa thuận với ông C, bà M sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng với người được ông Đ chỉ định, ông C và bà M đồng ý. Ngày 02/8/2022, ông C và bà M đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á, là người được ông Đ nhờ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà Á được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 10/9/2022, giữa ông Đ với ông C, bà M có lập Giấy thỏa thuận và cam kết thực hiện có nội dung: Do ông C, bà M không có tiền trả cho ông Đ nên hai bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 4491 tờ bản đồ số 53, diện tích 136,4m² tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương nhưng ông Đ vẫn để cho vợ chồng ông C, bà M quản lý, sử dụng nhà đất và vẫn toàn quyền mua bán, chuyển nhượng thửa đất, căn nhà và tài sản trên đất, được toàn quyền quyết định về giá cả, thời hạn nhưng trước khi bán phải trả đủ tiền cho ông Đ (bên cho vay). Bên cho vay sẽ có trách nhiệm ký các loại giấy tờ sang tên cho người mua; thuế, phí, các loại chi phí khác do bên vay chịu, hàng tháng ông C, bà M phải tạm trả cho ông Đ số tiền 5.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 10/2022 và cam kết nếu quá 01 tháng không trả tiền tạm trả nêu trên thì phải giao căn nhà, thửa đất đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á. Ông C, bà M thực hiện trả được 04 tháng với tổng số tiền là 20.000.000 đồng, đến tháng 02/2023 thì vi phạm cho đến nay. Ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà M trả nợ hoặc giao trả nhà đất nhưng không thành. Do vậy, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông C, bà M trả cho ông Đ số tiền vay 1.350.000.000 đồng; tiền lãi với mức lãi suất theo quy định của pháp luật tạm tính từ ngày 06/5/2021 đến ngày 06/10/2023 là 20 tháng x 20% x 1.350.000.000 đồng x 150% = 978.750.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông C, bà M phải trả cho ông Đ tạm tính là 2.328.750.000 đồng.

* Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/01/2024 nguyên đơn ông Đ yêu cầu: Chấm dứt thực hiện việc vay tiền theo Giấy vay tiền ngày 06/5/2021 đã ký giữa hai bên; buộc ông C, bà M thực hiện cam kết giao ngay tài sản cho ông Đ là thửa đất số 4491 tờ bản đồ số 53, địa chỉ khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, diện tích 136,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/09/2022 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á. Trường hợp Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu nêu trên thì buộc ông C, bà M trả cho ông Đ số tiền gốc là 1.350.000.000 đồng; tiền lãi theo mức lãi suất do quy định pháp luật từ ngày 06/5/2021 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án. Tạm tính từ ngày 06/5/2021 đến ngày 06/01/2024 là 32 tháng x 20% x 1.350.000.000 đồng x 150% = 1.080.000.000 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi

đến ngày 06/01/2024 là 2.430.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng).

* Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện: Buộc ông C, bà M thực hiện cam kết giao ngay tài sản cho ông Đ là thửa đất số 4491, tờ bản đồ số 53, địa chỉ khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, diện tích 136,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/09/2022 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á.

2. Theo bản tự khai ngày 15/11/2023, Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/01/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Như C và bà Vũ Thị M trình bày:

Vợ chồng ông C và bà M thống nhất với lời khai của ông Đ về hợp đồng vay và số tiền đã vay của ông Đ. Đầu tháng 6/2021, do tình hình dịch bệnh nên vợ chồng ông C và bà M không có khả năng trả nợ cho ông Đ, vợ chồng ông C và bà Minh T1 bán nhà, đất để trả nợ. Khi biết tin ông Đ đã đề nghị vợ chồng ông C và bà M sang nhượng căn nhà và đất có diện tích 136,4m² thuộc thửa 4491, tờ bản đồ 53, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Đ với giá 1.800.000.000 đồng và cân trừ khoản nợ qua thì ông Đ sẽ trả lại cho ông C và bà M số tiền 450.000.000 đồng, ông C và bà M đồng ý làm thủ tục sang nhượng theo yêu cầu của ông Đ. Khi làm thủ tục sang tên thì ông Đ để cho con của ông Đ là bà Nguyễn Thị Ngọc Á đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó dịch bệnh covid nên hơn 01 năm sau mới làm được sổ đỏ, hiện nay giấy tờ đã sang tên cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á. Sau khi bà Á được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 10/9/2022, giữa hai bên lập Giấy thỏa thuận và cam kết có nội dung như ông Đ đã trình bày. Từ tháng 9/2022, hàng tháng vợ chồng ông C và bà M vẫn phải đóng cho ông Đ số tiền 5.000.000 đồng, chỉ từ tháng 10/2023 do công việc, thu nhập không ổn định nên ông C và bà M không đóng tiền lãi cho ông Đ, việc đóng lãi có 04 lần chuyển khoản còn lại là đưa tiền mặt, không lập giấy tờ. Nay ông Đ khởi kiện thì ông C và bà M đồng ý thanh toán cho ông Đ số tiền nợ gốc là 1.350.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 10 năm 2023 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm với số tiền lãi là 5.000.000 đồng/tháng, không đồng ý thanh toán tiền lãi theo yêu cầu của ông Đ. Ông C và bà M không đồng ý giao nhà, đất cho ông Đ theo như thỏa thuận và có đơn yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Như C và bà Vũ Thị M với bà Nguyễn Thị Ngọc Á là vô hiệu do giả tạo; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biến động từ tên bà Nguyễn Thị Ngọc Á qua tên Vũ Thị M theo quy định của pháp luật.

3. Theo bản tự khai ngày 15/01/2024, lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày:

Ngày 02/8/2022, cha của bà Nguyễn Thị Ngọc Á là ông Đoàn Văn Đ nhờ bà Á đi công chứng đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay ông Đ tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh tỉnh C2, bà Á đã đứng tên bên

nhận chuyển nhượng và ông C, bà M đã đồng ý cùng bà A thực hiện làm các thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay ông Đ và bà A đã đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 628375 số vào sổ CS 21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/9/2022. Tuy nhiên, bà A chỉ đứng tên theo yêu cầu của ông Đ còn việc mua bán, chuyển nhượng hay vay mượn, giao dịch gì là giữa ông Đ và ông C, bà M thỏa thuận và định đoạt. Bà A không liên quan và không biết gì về việc đó.

4. Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 29/5/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P là ông Phan Thanh B trình bày:

Bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Hùng Anh P, bà Trần Thị Ngọc H và ông Bùi Minh T là người đang trực tiếp sử dụng phần đất có diện tích khoảng 75,3m² (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 21/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A để làm lối đi chung từ năm 2006 đến nay. Phần đất này là lối đi chung của gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc G mở ra để làm đường đi chung từ năm 2006, năm 2018 bà Nguyễn Thị Ngọc L (chủ cũ của phần đất hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc A) xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 40m² thuộc thửa 4491 thì bà L đưa thêm phần đất là lối đi chung vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đủ diện tích xin cấp giấy chứng nhận theo quy định. Khi bà H1 cùng các gia đình đang sử dụng lối đi chung phát hiện và hỏi thì bà L giải thích bà chỉ đưa diện tích lối đi chung vào để hợp thức hóa việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất đang làm lối đi chung vẫn là đường đi chung, phần đất này không phải của bà L, bà L không chuyển nhượng hay tặng cho ai. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà L bao gồm cả phần đất làm lối đi chung là sai với thực tế sử dụng đất và xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Hùng Anh P, bà Trần Thị Ngọc H và ông Bùi Minh T vì: Năm 2014, gia đình bà G làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất có trích lục hồ sơ từ Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D (nay là thành phố D), trên mảnh trích lục đều thể hiện con đường đi như hiện nay. Phần đất làm đường đi chung này, khi vợ chồng ông C nhận chuyển nhượng lại của bà L và sau này là bà Nguyễn Thị Ngọc A nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông C đều thừa nhận phần diện tích 75,3m² là đất lối đi chung cho gia đình bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Hùng Anh P, bà Trần Thị Ngọc H và ông Bùi Minh T, không phải đất của mình. Do vậy, khi bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Như C và bà Vũ Thị M thì các bên cũng thỏa thuận chỉ chuyển nhượng phần đất đã xây nhà không chuyển nhượng con đường đi. Sau đó, ông Lê Như C và bà Vũ Thị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc A thì các bên cũng thỏa thuận chỉ chuyển nhượng phần đất có nhà, không chuyển nhượng phần đường đi (có giấy xác nhận của ông C). Bên cạnh đó, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS21680 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á và các tài liệu bản đồ do Nhà nước quản lý đều thể hiện hiện trạng là lối đi chung tự mở với diện tích khoảng 75,3m².

Ngoài ra, căn nhà mà gia đình bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Hùng Anh P, bà Trần Thị Ngọc H và ông Bùi Minh T đang sử dụng đều được xây dựng vào năm 2006 và năm 2007 trên phần đất gia đình bà G chia đất cho người thân vào năm 2006, khi xây dựng thì cũng không bị Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D ngăn cấm hay xử phạt. Thời gian này, các văn bản hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh B về điều kiện tách thửa chưa ra đời nên không chịu sự điều chỉnh của các văn bản hiện nay. Đến năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 03/2008/QĐ-UBND ngày 22/01/2008 quy định về việc tách thửa (hiện nay là Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023). Do đó, không thể dùng các văn bản có hiệu lực sau để điều chỉnh sự kiện đã xảy ra trước đó.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự thì gia đình bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Hùng Anh P, bà Trần Thị Ngọc H và ông Bùi Minh T đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và ngoài lối đi chung này thì không còn lối đi nào khác nên có quyền yêu cầu mở lối đi theo quy định của Bộ luật Dân sự, quyết định quy định về tách thửa của Ủy ban nhân dân tỉnh là văn bản hành chính cá biệt không thể điều chỉnh các quy định của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận phần đất có diện tích 75,3m² (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 21/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D) là lối đi chung vì đây là lối đi duy nhất của gia đình bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Hùng Anh P, bà Trần Thị Ngọc H và ông Bùi Minh T. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D thu hồi và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á cho phù hợp với thực tế sử dụng đất và nguồn gốc đất.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia quá trình tố tụng và tham gia phiên tòa vào các ngày 27/8/2024, 16/9/2024 nhưng ông V vắng mặt không có lý do, cũng không có ý kiến trình bày về yêu cầu của các đương sự trong vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ với bị đơn ông Lê Như C và bà Vũ Thị M.

- Buộc ông Lê Như C và bà Vũ Thị M giao cho ông Đoàn Văn Đ diện tích đất 136,4m² (có 39,8m² đất ở; 96,6m² đất cây lâu năm; trong đó có 75,3m² đất cây lâu năm có hiện trạng là lối đi tự mở) thuộc thửa đất 4491, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/9/2022 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á và căn nhà gắn liền với đất có diện tích 39,8m², nhà có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, bên

trong có ốp đá lửng, trần thạch cao, mái tôn, cửa pano sắt kính; phía trước hiên nhà có mái che tôn, nền gạch men; nhà, đất tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/8/2022 giữa bị đơn ông Lê Minh C1, bà Vũ Thị M với bà Nguyễn Thị Ngọc A, được Văn phòng C2, quyền số 08/2022 TP/SCC/HĐGD ngày 02/8/2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 75,3m² (phần gạch chéo trên bản vẽ kèm theo) là lỗi đi chung.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/10/2024, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng đối với phần diện tích tăng lên là 32,1m² (ký hiệu A-trên bản vẽ kèm theo).

- Ngày 11/10/2024, bị đơn ông Lê Như C, bà Vũ Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, bà H1, ông T và ông P.

- Ngày 14/10/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/2024/QĐ9KNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P do ông Phan Thanh B đại diện 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 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: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 phát biểu của Luật sư và của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Vũ Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Á có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Nguyễn Văn V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông V vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bà M, bà Á và ông V.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phan Thanh B nộp đơn đề nghị Tòa án triệu tập Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố D chỉ là cơ quan thực hiện thủ tục hành chính, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ và bị đơn ông Lê Như C đều thống nhất xác định: giữa ông Đ và ông C, bà M có giao dịch vay tiền nhiều lần, đến ngày 06/5/2021 hai bên chốt lại số tiền đã cho vay là 1.350.000.000 đồng và tiến hành lập lại Giấy vay tiền ngày 06/5/2021. Do không có khả năng trả nợ nên ông C và bà M đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho ông Đ để cản trừ nợ. Ngày 02/8/2022, ông C, bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á (là người được ông Đ nhờ đứng tên tài sản nhận chuyển nhượng) tại Văn phòng C2. Ngày 07/9/2022, bà Á được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà Á được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 10/9/2022 giữa ông Đ với ông C, bà M tiếp tục lập Giấy thỏa thuận và cam kết thực hiện có nội dung: *“Do ông C, bà M không có tiền trả cho ông nên hai bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 4491 tờ bản đồ số 53, diện tích 136,4m² tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương nhưng ông Đ vẫn để cho vợ chồng ông C, bà M quản lý sử dụng nhà đất và vẫn toàn quyền mua bán chuyển nhượng thửa đất, căn nhà và tài sản trên đất, được toàn quyền quyết định về giá cả, thời hạn nhưng trước khi bán phải trả đủ tiền*

cho bên cho vay. Bên cho vay sẽ có trách nhiệm ký các loại giấy tờ sang tên cho người mua; thuế, phí, các loại chi phí khác do bên vay tiền chịu và hàng tháng ông C, bà M phải tạm trả cho bên cho vay số tiền 5.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 10/2022 và cam kết nếu quá 1 tháng không trả tiền tạm trả nêu trên thì phải giao căn nhà, thửa đất đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á". Sự thừa nhận của các đương sự về các nội dung trên là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn ông Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn bàn giao tài sản là nhà đất bị đơn đang quản lý cho nguyên đơn theo Giấy thỏa thuận ngày 10/9/2022 và bị đơn không phải thanh toán thêm bất kỳ một khoản tiền nào khác. Bị đơn không đồng ý vì cho rằng việc chuyển nhượng trên giữa nguyên đơn với bị đơn là giả tạo, hợp đồng này dùng để che giấu hợp đồng vay nên không đồng ý giao nhà, đất mà yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bị đơn với bà Nguyễn Thị Ngọc Á (là người đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Đ), bị đơn đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc 1.350.000.000 đồng cho nguyên đơn và thanh toán tiền lãi mỗi tháng 5.000.000 đồng tính từ tháng 10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16/9/2024.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nhận thấy: Ngày 06/5/2021, giữa nguyên đơn với bị đơn có ký hợp đồng vay tài sản là Hợp đồng vay vốn và cam kết nghĩa vụ trả nợ khoản tiền đã vay (Kiêm giấy biên nhận tiền vay), trong hợp đồng có thỏa thuận về thời gian vay, lãi suất vay và điều kiện chấm dứt hợp đồng vay. Do bị đơn không có khả năng trả nợ nên nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn, tiền nhận chuyển nhượng được căn trừ vào tiền vay. Ngày 24/1/2022, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm giấy biên nhận tiền bán nhà, đất (bút lục số 19) đối với diện tích đất 136,4m² thuộc thửa 4491, tờ bản đồ 53 tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và nhà trên đất. Việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/1/2022 với ông C, bà M, ông Đ cũng thỏa thuận ông sẽ không đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng mà sẽ nhờ người khác đứng tên, ông C, bà M đồng ý. Ngày 02/8/2022, ông C, bà M với ông Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc Á (là người được nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ nhờ đứng tên) đã đến Văn phòng C2 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đã được Văn phòng C2, quyển số 08/2022 TP/SCC/HĐGD ngày 02/8/2022, bà Nguyễn Thị Ngọc Á đã làm thủ tục đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trên. Bị đơn trình bày, số tiền bị đơn nợ nguyên đơn là 1.350.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng nhà, đất hai bên thỏa thuận là 1.800.000.000 đồng, nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn số tiền chênh lệch 450.000.000 đồng. Nguyên đơn không thừa nhận việc này và xác định tại thời điểm ký hợp đồng nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận tính tiền nợ gốc và tiền lãi cho đến thời điểm bị đơn với nguyên đơn thỏa thuận nên nguyên

đơn không còn nợ bị đơn. Xét thấy, lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 như sau: *“Nay bên A bán đứt thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bên B với giá = 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Bên bán xác nhận đã nhận đủ tiền này ngay khi ký hợp đồng vào ngày 24/01/2022”*. Vì vậy, có căn cứ xác định, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất để cân trừ số tiền nợ 1.250.000.000 đồng và nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 1.800.000.000 đồng cho bị đơn.

[2.4] Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung hợp đồng tuân thủ theo đúng quy định tại các Điều 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự, việc chuyển nhượng giữa bị đơn với nguyên đơn là do xuất phát từ nhu cầu thực tế của các bên, bị đơn muốn chuyển nhượng nhà, đất để lấy tiền trả nợ cho nguyên đơn, nguyên đơn nhận chuyển nhượng tài sản để cân trừ số tiền đã cho bị đơn vay, việc chuyển nhượng này được các bên tự nguyện thỏa thuận, không bị ép buộc, không bị lừa dối và không nhằm che giấu một giao dịch nào khác. Vì vậy, bị đơn trình bày việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ngọc Á (là người đại diện đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn) là giả tạo, nhằm che giấu cho Hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn với bị đơn nên bị vô hiệu và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biến động từ tên bà Nguyễn Thị Ngọc Á qua tên bà Vũ Thị M theo quy định của pháp luật không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.5] Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất trên, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ngày 10/9/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn tiếp tục ký “Giấy thỏa thuận”, tại mục 2 các bên có thỏa thuận về nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng: *“2/ Hàng tháng bên vay tạm trả cho bên cho vay số tiền = 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Trả 1 lần 1 tháng vào ngày 10 tây của tháng. Bắt đầu từ tháng 10/2022 cho đến khi bên vay trả hết nợ cho bên cho vay. Nếu quá 1 tháng mà bên vay không trả số tiền trên thì cam kết này không còn giá trị và bị hủy bỏ. Bên vay phải giao trả căn nhà thửa đất nêu trên cho bên cho vay”*. Do bị đơn vi phạm cam kết này nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao tài sản là nhà, đất (phần ký hiệu B- trên bản vẽ kèm theo) cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc: Công nhận thửa đất 4491 tờ bản đồ số 53 tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương có diện tích theo đo đạc thực tế là 168,5m² là đúng hiện trạng, người sử dụng đất được quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất theo Mạnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 1057/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, Bình Dương lập ngày 22/4/2024 do ranh mốc thửa đất đã tồn tại nhiều năm không có tranh chấp. Xét thấy, theo kết quả đo đạc thực tế, căn nhà cấp 4 có một phần diện tích (28,8m²) xây dựng trên phần diện tích đất 32,1m² (ký hiệu A- trên bản vẽ kèm theo) thửa đất số 3352, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H04861, cấp ngày 11/01/2008 cho ông Nguyễn Văn V. Quá trình tố tụng, Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Văn V tham gia tố tụng, ông

V vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến đối với phần diện tích đất do ông V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay đang do ông C, bà M quản lý, sử dụng. Xét thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/8/2022 giữa ông Lê Minh C1, bà Vũ Thị M với bà Nguyễn Thị Ngọc Á (đại diện cho ông Đ), được Văn phòng C2, quyển số 08/2022 TP/SCC/HĐGD ngày 02/8/2022; “Giấy thỏa thuận và cam kết thực hiện” ngày 10/9/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương – Kiêm giấy biên nhận tiền bán nhà, đất này) ký ngày 24/01/2022 giữa ông Đ với ông C1, bà M (bút lục số 19) đều thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 136,4m² thuộc thửa đất 4491, tờ bản đồ số 53 và tài sản gắn liền trên đất; theo đo đạc thực tế thì thửa đất 4491, tờ bản đồ số 53 cũng chỉ có diện tích 136,4m². Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất 4491, tờ bản đồ số 53 có diện tích 168,5m² theo hiện trạng thực tế không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đối với phần diện tích 32,1m² (ký hiệu A- trên bản vẽ kèm theo) là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.7] Đối với phần diện tích đất 32,1m² (ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H04861, cấp ngày 11/01/2008 cho ông Nguyễn Văn V nhưng hiện nay ông C1, bà M đang quản lý, sử dụng, trên đất có phần diện tích xây dựng là 28.8m² nếu có tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác. Đối với phần giá trị tài sản gắn liền trên đất, nguyên đơn đã thanh toán giá trị cho bị đơn nhưng trong vụ án này nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có tranh chấp nguyên đơn có quyền khởi kiện thành vụ án khác. Phần diện tích tăng thêm 32,1m² (ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo) này không nằm trong diện tích mà bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Á (con ông Đ) nên ông Đ kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích này là không có căn cứ chấp nhận.

[2.8] Đối với việc bà Nguyễn Thị Ngọc Á đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà Vũ Thị M và ông Lê Minh C1 được Văn phòng C2, quyển số 08/2022 TP/SCC/HĐGD ngày 02/8/2022, các đương sự đều xác nhận bà Á chỉ đứng tên thay cho ông Đ, mọi giao dịch chuyển nhượng, thỏa thuận thanh toán đều do ông Đ thực hiện. Do vậy, cần sửa án sơ thẩm tuyên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Á để cấp lại cho ông Đ. Trường hợp giữa bà Á và ông Đ có tranh chấp quyền lợi thì các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhận thấy: Diện tích đất 136,4m² thuộc thửa đất 4491, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/9/2022 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á1 trong đó có một phần diện tích 75,3m² (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 21/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D) đã được bà G thừa ra làm lối đi chung cho các đương sự gồm: bà H1, ông P, ông T từ năm 2006 đến nay không có ai tranh

chấp. Thời điểm bà L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đã kê khai thêm phần đất này để đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận nhưng thực tế vẫn là lối đi chung của bà H1, ông P, ông T. Thời điểm, bà A1 (con gái ông Đ) nhận chuyển nhượng thì trong hồ sơ cấp đất cho bà A1 cũng có văn bản cam kết phần đất diện tích 75,3m² là lối đi chung không tranh chấp, căn cứ theo Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà H1, ông P, bà H và ông T đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất được quyền sử dụng phần đất làm lối đi chung, ngoài lối đi chung này thì không còn lối đi nào khác. Vì vậy, việc Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công nhận phần đất có diện tích 75,3m² (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 21/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D) là lối đi chung.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ; kháng cáo của bị đơn ông Lê Như C, bà Vũ Thị M; có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P.

[4] Quyết định kháng nghị và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ tự nguyện chịu số tiền 2.830.000 đồng (hai triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng), đã quyết toán xong tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự 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 117, 118, 119, 124, 274, 275, 284, 398, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168, 171, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Như C và bà Vũ Thị M.
3. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần

Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P.

4. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/2024/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

5. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

5.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ với bị đơn ông Lê Như C và bà Vũ Thị M.

- Buộc ông Lê Như C và bà Vũ Thị M giao cho ông Đoàn Văn Đ diện tích đất 61,1m² (có 39,8m² đất ở đô thị; 21,3m² đất cây lâu năm) thuộc thửa đất 4491, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/9/2022 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á và căn nhà gắn liền với đất có diện tích 39,8m², nhà có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, bên trong có ốp đá lừng, trần thạch cao, mái tôn, cửa pano sắt kính; phía trước hiên nhà có mái che tôn, nền gạch men; nhà, đất tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

5.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ với bị đơn ông Lê Như C và bà Vũ Thị M về việc buộc bị đơn giao diện tích 75,3m² (có ký hiệu C, phần gạch chéo trên bản vẽ kèm theo) là lối đi chung.

5.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/8/2022 giữa bị đơn ông Lê Minh C1, bà Vũ Thị M với bà Nguyễn Thị Ngọc Á, được Văn phòng C2, quyền số 08/2022 TP/SCC/HĐGD ngày 02/8/2022.

5.4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P về việc yêu cầu công nhận phần diện tích 75,3m² (có ký hiệu C, phần gạch chéo trên bản vẽ kèm theo) là lối đi chung.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS21680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á để cấp lại cho ông Đoàn Văn Đ theo nội dung phần quyết định trên.

5.5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ tự nguyện chịu số tiền 2.830.000 đồng (hai triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng), đã quyết toán xong tại Tòa án cấp sơ thẩm.

5.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ được miễn án phí.

- Bị đơn ông Lê Minh C1 và bà Vũ Thị M phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên

lai thu tiền số 0001521 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002146 ngày 29/5/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ được miễn án phí.

- Hoàn trả cho bị đơn ông Lê Minh C1 và bà Vũ Thị M số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001744 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

- Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu H1, ông Bùi Minh T và ông Nguyễn Hùng Anh P mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0001747; 0001749; 0001750; 0001748 cùng ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

5. 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.

6. 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền