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

Bản án số: 218/2020/DS-PT
Ngày 25-8-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản

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: Ông Đào Minh Đa

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 25 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 189/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Số T, tổ Y, ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trọng C – Luật sư của Văn phòng Luật sư C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn B, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Tổ Y, ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương;

2. Bà Phạm Ngọc D, sinh năm 1970; địa chỉ: Số E, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho bà Phạm Ngọc D: Ông Đinh Công G, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 28/9/2018 và ngày 22/10/2019).

3. Bà Lường Thị H, sinh năm 1971; địa chỉ: Số T, tổ Y, ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dươn.

4. Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T); địa chỉ: Thị trấn U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn G; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Bùi Văn Đ trình bày:* Ngày 09/3/1997, ông và bà Lường Thị H (bà H là vợ ông) mua đất của ông B, bà M có diện tích là 2.000m^2 (ngang 20m, dài 100m), thửa đất số 69, tờ bản đồ 41, tọa lạc ấp Đ, xã T với giá 2.400.000 đồng, hai bên làm giấy tờ viết tay, sau khi nhận đất ông đã thanh toán hết tiền cho bà M, ông B và sử dụng đất ổn định, xây dựng nhà, trồng cây trên đất từ năm 1998. Do khi mua đất bà M, ông B đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa sang tên cho vợ chồng ông được và có hứa khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó, ông đã nhiều lần yêu cầu bà M, ông B sang tên nhưng cứ kéo dài thời gian hơn nữa, ông cũng khó khăn về kinh tế, phải lo đi làm để nuôi con nên không biết để liên hệ cấp giấy chứng nhận quyền sử đất. Năm 2017, ông mới phát hiện ra phần đất đang sinh sống đã bị sang tên cho bà Phạm Ngọc D nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông B, bà M ngày 09/3/1997; yêu cầu Toà án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng U ngày 12/01/2011, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Phạm Ngọc D số vào sổ CH00743 ngày 26/6/2012.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:* Bà và ông B chung sống với nhau năm 1985 không đăng ký kết hôn, quá trình chung sống ông bà khai phá được thửa đất số 69, tờ bản đồ 41, tọa lạc ấp Đ, xã T (xã V cũ) năm 1986. Ngày 09/3/1997, bà và ông B bán cho ông Đ diện tích đất khoảng 2.000m^2 với số tiền 2.400.000 đồng. Do khi khai phá chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi bán không ghi số tờ, số thửa diện tích khoảng 02 sào. Hai bên đã

giao nhận tiền đầy đủ, bên ông Đ đã nhận đất, khi ký giấy tờ vì bận con nhỏ và nghĩ hàng xóm thân tình nên mình ông B ký giấy chuyển nhượng là được, bà là người nhận tiền. Năm 2008, bà và ông B sống ly thân, sau đó thoả thuận tại Ủy ban nhân dân xã T hai người tự nguyện ly thân, tài sản ông B giao lại hết cho bà trong đó có thửa 69, tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp Đ, xã T (xã V cũ), huyện P, tỉnh Bình Dương. Năm 2010, do khó khăn bà vay tiền của bà D với số tiền 70.000.000 đồng, lãi 18.000.000 đồng/tháng, sau mấy tháng bà D nói không có tiền trả thì làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D cộng lãi lên 150.000.000 đồng bà có nói với bà D là đất đã bán cho người ta rồi chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thôi nhưng bà D vẫn đồng ý nên hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, mọi giấy tờ thủ tục sang nhượng đất bà không biết, chỉ lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không ký, không ghi họ tên nên đề nghị Toà án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà D

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Phạm Ngọc D trình bày:* Ngày 12/11/2011, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ của bà Nguyễn Thị Tuyết M với giá 150.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng U- thị trấn U, huyện T (cũ), tỉnh Bình Dương, khi mua bán bà M có chỉ đất cho bà là khu đất trống không có nhà, (không biết có phải khu đất hiện ông Đ đang ở) nên bà mới mua, do không có nhu cầu sử dụng nên bà để đó. Nay phát hiện ông Đ, bà H sử dụng nên yêu cầu trả lại đất.

Sau khi bà nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có đến chính quyền địa phương nhờ đo đạc nhưng cán bộ họ nói khu đất bà yêu cầu đo không giống diện tích đất bà mua trong sổ. Ngày 18/01/2013, bà có đơn yêu cầu bà M bàn giao thực địa khu đất, cán bộ xã T có đến đo đất, đó là khu đất trống không có nhà và cán bộ xã chỉ đo không đóng cọc tứ cận khu đất và cũng chưa giao đất cho bà (chưa nhận đất) từ đó đến khi có tranh chấp bà mới biết đất của bà hiện ông Đ đang sử dụng. Bà không biết ông Đ cất nhà trên đất thời điểm nào vì khi bà mua đất bà M chỉ khu đất trống. Nay bà và ông Đ là người bị hại của bà M nên bà mong muốn được thoả thuận lấy ½ đất hoặc ½ giá trị đất theo giá thị trường.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập bà Phạm Ngọc D là ông Đinh Công G, bà Trần Thị T trình bày:* Ngày 12/01/2011, bà D nhận chuyển nhượng phần đất thửa đất số 69 tờ bản đồ 41, tọa lạc ấp Đ, xã T của bà Nguyễn Thị Tuyết M với giá 150.000.000 đồng, đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00743 ngày 26/6/2012 theo đúng quy định của pháp luật. Vì phần đất là tài sản riêng của bà M nên bà D chỉ nhận chuyển nhượng từ bà M. Khi sang nhượng hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng U - thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương. Trước khi ký hợp đồng, bà D có đến thửa đất xem xét thì bà M chỉ thửa đất trống nên bà D đồng ý mua. Bà D đã giao tiền đầy đủ cho bà M 150.000.000 đồng, do bà D chưa nhận đất vì không có nhu cầu sử

dụng nên để trống thì bị ông Đ xây nhà trên đất. Nay bà D có nhu cầu sử đụng đất thì phát hiện ra ông Đ, bà H đang sử dụng đất. Bà D yêu cầu ông Đ, bà H giao phần đất thửa đất số 69 tờ bản đồ 41 tọa lạc ấp Đ, xã T (xã V cũ), huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà D quản lý sử dụng.

Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của bà D là bà Trần Thị T cho rằng việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà M là đúng trình tự thủ tục pháp luật, được Ủy ban nhân dân xã T ký xác nhận tình trạng bất động sản nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Việc ông Đ mua giấy tay của ông B ngày 09/3/1997 không đúng chữ ký của ông B đề nghị Hội đồng xét xử giám định chữ ký của ông B để đảm bảo quyền lợi cho bà D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lường Thị H trình bày:* Thống nhất với lời khai của ông Đ, bà là vợ ông Đ, ngày 9/3/1997 vợ chồng bà có mua đất của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị Tuyết M, đã làm nhà sinh sống trên đất đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) trình bày:* Văn phòng Công chứng U có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Ngọc D với bà Nguyễn Thị Tuyết M, khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng trên thì công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao các giấy tờ liên quan thấy hợp lệ, đủ điều kiện giao dịch nên đã chứng nhận hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân P trình bày:* Việc Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Ngọc D là đúng trình tự thủ tục.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn G trình bày:* Ông xác nhận ông Lê Văn B có sang nhượng cho ông Bùi Văn Đ diện tích đất chiều rộng 20m, chiều dài 100m vào thời gian năm 1997 là đúng sự thật, trong thời gian ông làm trưởng ấp C (nay là ấp Đ).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ đối với bị đơn ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc D về việc yêu cầu ông Bùi Văn Đ giao đất thửa số 69 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Phạm Ngọc D do Văn phòng Công chứng U công chứng số 0154 ngày 12/01/2011 với diện tích đất 2.468m^2 thuộc thửa số 69 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn ĐĐạt với ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Tuyết M xác lập ngày 09/3/2019 (hình thức là hợp đồng thoả thuận việc sang nhượng quyền sử dụng đất).

Ông Bùi Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.200,9m^2 thuộc thửa số 69 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 291, phía Nam giáp đường ĐH 501, phía Đông giáp thửa 156, thửa 345, phía Tây giáp thửa 521, 522, 302 (có sơ đồ kèm theo bản án). Ông Bùi Văn Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 013001 đối với thửa thửa số 69 tờ bản đồ số 41 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Phạm Ngọc D ngày 26/6/2012 để cấp lại theo đúng quyết định của bản án.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Ngọc D số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D có đơn yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo nhưng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt. Do đó, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D. Việc nguyên đơn ông Đ mua bán với bị đơn bà M, ông B là có thật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm và ghi nhận thêm việc nguyên đơn ông Đ hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- 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:

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/1997: Lúc này bà M, ông B chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M, ông B lại chuyển nhượng đất cho ông Đ và làm giấy tay chưa lập thành văn bản có chứng nhận công chứng Nhà

nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền là trái quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai. Tuy nhiên trên thực tế, sau khi giao tiền, nhận đất thì bên ông Đ đã trồng cây lâu năm, xây nhà kiên cố trên đất. Quá trình sử dụng đất ông B, bà M biết nhưng không có ý kiến gì, không ngăn cản, không báo chính quyền địa phương, không khởi kiện ra Toà án để giải quyết vụ việc. Đồng thời, ông B cũng không bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Bùi Văn Đ với bị đơn ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Tuyết M nên căn cứ vào quy định tại điểm B.3, Tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HDTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn thì thỏa thuận trên có hiệu lực. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà M với ông Đ là có cơ sở.

+ Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngày 12/01/2011, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 26/6/2012, Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà M cho rằng việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà D là do bà nợ bà D số tiền 70.000.000 đồng, cộng lãi nên lên 150.000.000 đồng. Sau đó, bà D ép bà viết giấy bán đất cho bà D mặc dù bà M đã nói không có đất để giao, chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D vẫn mua để cấn trừ nợ. Tại 02 biên bản ở Ủy ban nhân dân xã T, huyện P (bút lục 107, 108) và lời khai của bà D thể hiện: Ngày 12/01/2011, bà M mượn tiền bà Phạm Ngọc D với số tiền 150.000.000 đồng và thoả thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, thực tế giao dịch chuyển nhượng trên với mục đích là cấn trừ tiền vay. Hơn nữa, tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhưng đối tượng của hợp đồng không còn lúc này quyền sử dụng đất ông Đ đang quản lý, sau khi chuyển nhượng bên bán chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất cho bên mua. Do đó, vi phạm Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà M. Đồng thời vi phạm khoản 5 Điều 424, Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng trên không có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D yêu cầu ông Đ, bà H giao lại đất cho bà D quản lý, sử dụng, tuyên buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M phải hoàn trả số tiền đã nhận chuyển nhượng từ bà D 150.000.000 đồng đúng quy định. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, thì phía nguyên đơn ông Đ tự nguyện hỗ trợ thêm số tiền 50.000.000 đồng cho bà D. Bà M tự nguyện đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng (gồm 150.000.000 đồng tiền gốc và 150.000.000 đồng tiền lãi) cho bà D. Tổng số tiền bà D được nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận trên.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện (bút lục 01, 02) thì nguyên đơn ông Đ tranh chấp với bị đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Ngọc D số vào sổ CH00743 ngày 26/6/2012. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D có đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản". Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản" là thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

- Bị đơn ông Lê Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Riêng người đại diện hợp pháp cho bà Phạm Ngọc D là ông Đinh Công G, Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) và người làm chứng ông Nguyễn Văn G có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn cho rằng ngày 09/3/1997 có nhận chuyển nhượng của bị đơn ông B, bà M với diện tích là 2.000m^2 (ngang 20m, dài 100m) thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ 41, tọa lạc ấp Đ, xã T với giá 2.400.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng có người làm chứng là ông Nguyễn Văn G – trưởng ấp ký xác nhận và ông Đ đã thanh toán hết tiền cho bị đơn. Từ năm 1998, ông Đ sử dụng đất ổn định, xây dựng nhà, trồng cây trên đất. Do khi mua đất bà M, ông B đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn chưa sang tên được. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông B, bà M ngày 09/3/1997.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Ngọc D số vào sổ CH00743 ngày 26/6/2012.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng năm 2010, do khó khăn bà đã vay tiền của bà D nhưng không có tiền trả nên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 150.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D cho rằng ngày 12/01/2011, bà D nhận chuyển nhượng phần đất thuộcthửa đất số 69 tờ bản đồ 41, toạ lạc ấp Đ, xã T của bà Nguyễn Thị Tuyết M với giá 150.000.000 đồng và đã được Uỷ ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

vào sổ CH00743 ngày 26/6/2012 theo đúng quy định của pháp luật nên bà D có yêu cầu độc lập buộc ông Đ, bà H giao phần đất thửa đất số 69 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T (xã V cũ), huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà D quản lý, sử dụng.

[3] Xét ý kiến của hai bên đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

[3.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn:

Quá trình làm việc, nguyên đơn và bị đơn (bà M) đều công nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 2.000m^2. Đồng thời, khi chuyển nhượng diện tích 2.000m^2 thì bị đơn ông B và bà M có cho thêm nguyên đơn ông Đ 1m ngang, dài hết đất để làm lối đi nên diện tích ông B được nhận là 2.100m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 2.200,9m^2) thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 41, toạ lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá 2.400.000 đồng. Ông B là chồng bà M đứng ra lập giấy tờ mua bán, bà M nhận tiền vào ngày 09/3/1997 và chỉ ranh cho ông Đ nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Biên bản xác minh ngày 24/5/2019 (bút lục 94) thể hiện: "*Ông Đ sinh sống trên thửa đất tranh chấp từ năm 1997 và xây dựng nhà trên đất, khi xây nhà không xin phép xây dựng và chưa được cấp quyền sở hữu nhà do ở địa phương không phải xin phép xây dựng. Năm 2011, Ủy ban nhân dân xã T không xác nhận tình trạng bất động sản (theo quy trình thì phải có bản vẽ trích lục, phải có xác nhận bất động sản khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất) của bà Nguyễn Thị Tuyết M để chuyển nhượng cho bà Phạm Ngọc D vì không có đến địa phương xác nhận. Ông Đ có đóng thuế đất từ năm 1997 đến năm 2010 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, khi xây nhà thì không bị xử phạt hành chính*". Từ đó, thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có sự việc mua bán quyền sử dụng đất diện tích 2.200,9m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương nên khi nguyên đơn xây nhà; trồng cây trên đất; hàng năm có nộp thuế đất thì ông B, bà M không ngăn cản, không có ý kiến và cũng không báo chính quyền địa phương.

Đối với Giấy sang nhượng đất ngày 09/3/1997:

+ Về nội dung của Giấy sang nhượng đất ngày 09/3/1997 (hợp đồng chuyển nhượng) thì bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn; nguyên đơn thì đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng (2.400.000 đồng) cho bị đơn và nhận đất, xây nhà, trồng cây trên đất từ năm 1998.

+ Về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện bằng giấy tay ngày 09/3/1997, không được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng có người làm chứng là ông Nguyễn Văn G - Trưởng ấp ký xác nhận là chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ quy định tại điểm B3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố…Và bên nhận chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Toà án công nhận hợp đồng*".

Xét bà M, ông B khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 (vi phạm điểm a.4 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao) lại chuyển nhượng đất cho ông Đ và làm giấy tay chưa lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền (vi phạm điểm a.6 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao). Tuy nhiên, sau khi giao tiền, nhận đất thì ông Đ đã trồng cây lâu năm, xây nhà kiên cố; ông B, bà M biết nhưng không có ý kiến, không ngăn cản, không báo chính quyền địa phương, không khởi kiện ra Toà án để giải quyết vụ việc và việc xây dựng nhà của ông Đạt cũng không bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Bùi Văn Đ và bị đơn ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Tuyết M tuy vi phạm 02 điều kiện trên nhưng căn cứ quy định tại điểm B.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thì cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

[3.2] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D yêu cầu ông Đ, bà H giao phần đất thuộc thửa đất số 69 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T (xã V cũ), huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà D quản lý sử dụng:

Bị đơn bà M cho rằng thời điểm ngày 12/01/2011 thì bà và bà D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 69, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00743 ngày 26/6/2012 cho bà Phạm Ngọc D là do kẹt tiền nên bị đơn bà M có vay của bà D số tiền 70.000.000 đồng, cộng lãi lên 150.000.000 đồng và bà D ép viết giấy bán đất cho bà D. Mặc dù, bà M đã nói không có đất để giao, chỉ có sổ đỏ nhưng bà D vẫn mua để cấn trừ nợ.

Lời trình bày của bà M phù hợp với những tình tiết, chứng cứ sau: Ngày 10/01/2013 và ngày 18/01/2013, bà D có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu bà M bàn giao thực địa khu đất bà mua nhưng không được do vắng mặt bà M nên Ủy ban nhân dân xã T, huyện P đã lập Biên bản về việc ghi nhận sự vắng mặt của người có liên quan theo đơn của bà Phạm Ngọc D yêu cầu bà Nguyễn

Thị Tuyết M bàn giao thực địa khu đất tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (bút lục 107, 108). Hai biên bản trên đều thể hiện ngày 12/01/2011, bà M mượn tiền bà Phạm Ngọc D với số tiền 150.000.000 đồng và thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Biên bản xác minh ngày 24/5/2018 (bút lục 94) tại Ủy ban nhân dân xã T "*Năm 2012, bà D có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giao đất. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán giữa bà D với bà M là từ hợp đồng vay tiền (tín dụng đen), bà D buộc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Hai bên chỉ mua bán trên giấy tờ chứ thực tế đất của bà M đã bán giấy tay cho nhiều người, trong đó có ông Đ. Họ đã sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay; địa phương có làm việc nhưng hai bên không xác định được vị trí đất, bà D không biết đất nằm ở đâu nên không thể bàn giao được*".

Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai bà D (bút lục 36) thể hiện khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D được bà M chỉ thửa đất trống không có nhà (không biết có phải khu đất hiện ông Đ đang ở không) nên bà mua, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử đất thì năm 2012 bà D có đến Ủy ban nhân dân xã T nhờ đo đạc nhưng cán bộ nói khu đất bà yêu cầu đo không giống với khu đất bà mua. Ngày 18/01/2013, bà có đơn yêu cầu bà M bàn giao thực địa khu đất, cán bộ xã T có đến đo đất, đó là khu đất trống không có nhà và cán bộ xã chỉ đo không đóng cọc tứ cận khu đất và cũng chưa giao đất cho bà (chưa nhận đất).

Như vậy có cơ sở khẳng định ngày 12/01/2011, bà M vay tiền của bà D với số tiền 150.000.000 đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, được Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng công T) công chứng vào ngày 12/01/2011. Đến ngày 26/6/2012, bà D được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00743. Việc bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đối với bà Phạm Ngọc D đã vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà D vô hiệu do giả tạo. Do đó, để giải quyết vụ án một cách triệt để thì cần huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà M được Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng công chứng T) công chứng ngày 12/01/2011.

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do bà M vay tiền của bà D với số tiền 150.000.000 đồng và xét nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên không phải thực hiện việc bồi thường. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D vắng mặt nên các bên không thể thỏa thuận. Hơn nữa các bên không có yêu cầu định giá; bị đơn bà M và ông Đ có ý kiến như sau: Bà M tự nguyện đồng ý giao trả cho bà D số tiền 300.000.000 đồng (trong đó 150.000.000 đồng tiền vay và 150.000.000 đồng tiền lãi từ lúc vay đến thời điểm xét xử phúc thẩm); nguyên đơn ông Đ tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà D số

tiền 50.000.000 đồng. Tổng số tiền bà D được nhận là 350.000.000 đồng. Xét, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, đảm bảo quyền và lợi ích của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Ngọc D số vào sổ CH00743 ngày 26/6/2012.

Tại Công văn số 1371/UBND-NC ngày 18/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện P về nguồn gốc, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 165): "*… Do hồ sơ gốc của thửa đất số 69, tờ bản đồ số 41 toạ lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương bị thất lạc nên Ủy ban nhân dân không cung cấp về nguồn gốc, trình tự cũng như thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01259 ngày 09/01/2009 cho bà Nguyễn Thị Tuyết M được nên đề nghị Tòa án căn cứ vào bản đồ địa chính và xác minh tại địa phương nơi có đất đang tranh chấp để tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định*".

Tại bản tự khai (bút lục 45) của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00743 ngày 26/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Phạm Ngọc D là đúng trình tự, thủ tục.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Hướng dẫn nghiệp vụ số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao khi giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt nhưng không cần thiết phải hủy quyết định cá biệt đó và việc không hủy quyết định đó vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự thì Tòa án đang giải quyết vụ việc dân sự tiếp tục giải quyết. Đối chiếu với trường hợp này, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D là đúng trình tự, thủ tục nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D mà chỉ cần kiến nghị thu hồi để điều chỉnh cho đúng với thực tế sử dụng.

Tuy nhiên, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00743 ngày 26/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Phạm Ngọc D (bút lục 172 – 179) thì chỉ có: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Phạm Ngọc D được Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) công chứng; Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/7/2011 và Bản trích lục địa chính ngày 21/4/2011. Đồng thời, Biên bản xác minh ngày 24/5/2018 (bút lục 94) tại Ủy ban nhân dân xã T và biên bản lấy lời khai bà D (bút lục 36) như đã phân tích trên thể hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00743 ngày 26/6/2012 cho bà D không được đo đạc thực tế, không đóng cọc tứ cận khu đất (xác định ranh giới đất) và bà M cũng chưa giao đất cho bà D (ngược lại bà D cũng chưa nhận đất) nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Ngọc D số vào sổ CH00743 ngày 26/6/2012.

[3.4] Tại Trích lục đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 30/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thì diện 2.200,9m^2 giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 267,1m^2, việc giảm là do sự chênh lệch giáp ranh với các thửa 291, 156 tứ cận nguyên đơn đã xây hàng rào kiên cố và các chủ liền kề đã công nhận ranh và ký giáp ranh không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá là 4.100.000 đồng (bốn triệu một trăm nghìn đồng) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp toàn bộ để trả cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ đối với bị đơn ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc D về việc yêu cầu ông Bùi Văn Đ giao đất thuộc thửa số 69 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2.3. Tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Phạm Ngọc D do Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) công chứng số 0154 ngày 12/01/2011 đối với diện tích đất 2.468m^2 thuộc thửa số 69 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2.4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Đ với ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Tuyết M xác lập ngày 09/3/1997 (hình thức là hợp đồng thoả thuận việc sang nhượng quyền sử dụng đất).

Ông Bùi Văn Đ được quyền quản lý sử dụng diện tích dất 2.200,9m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thuộc thửa số 69 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 291, phía Nam giáp đường ĐH 501, phía Đông giáp thửa 156, thửa 345, phía Tây giáp thửa 521, 522, 302 (có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Bùi Văn Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Ngọc D số vào sổ CH00743 ngày 26/6/2012.

2.6. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Ngọc D số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ về việc hỗ trợ thêm cho bà Phạm Ngọc D số tiền 50.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà Phạm Ngọc D được nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 4.578.000 đồng (bốn triệu năm bảy mươi tám nghìn đồng) nguyên đơn đã nộp, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Lê Văn B có nghĩa vụ liên đới phải nộp toàn bộ để trả cho nguyên đơn ông Bùi Văn Đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Lê Văn B có nghĩa vụ liên đới phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Hoàn lại cho nguyên đơn ông Bùi Văn Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai

thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0008181 ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Bà Phạm Ngọc D phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi mốt triệu đồng) tạm ứng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0007635 ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Hoàn trả cho bà Phạm Ngọc D số tiền 20.700.000 đồng (hai mươi triệu bảy trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phạm Ngọc D số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0026748 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương (ông Đinh Công Giang nộp thay).

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 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 từ ngày tuyên án./.

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng