

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 341/2023/DS-PT

Ngày 24-8-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và công nhận tài sản
trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- 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: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 260/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 324/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Võ Thành L**, sinh năm 1963;

2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: **ấp C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông L và bà H: Ông **Lê Hữu T**, sinh năm 1983; địa chỉ: **xóm E, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa**; địa chỉ liên hệ:

số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1953;

2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: số H, tổ A, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông L1 và bà H1: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số I, đường B, tổ G, khu H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thanh S1, sinh năm 1988; địa chỉ: số H, tổ A, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Bùi Văn N, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Lê Công T1, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Trần Quốc T2, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Tấn N1, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ H, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

8. Ông Nguyễn Tứ Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: số F, tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Ông Tạ Hồng P1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

10. Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

11. Ông Lê Quang T4, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1, bà Lê Thị H1.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện

B, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/5/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và ông Võ Thành L yêu cầu Tòa án công nhận Giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/12/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Lê Thị H1 với ông Võ Thành L và bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị H, ông Võ Thành L là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế là 19.379,7m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc L1 ngày 17/11/2000, số vào sổ 01885 QSDĐ/TU, đất có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất và một phần thửa đất số 154; hướng Tây giáp một phần thửa đất số 154 và thửa đất số 368; hướng Nam giáp đường đất đỏ; hướng Bắc giáp một phần thửa đất số 154 và thửa đất 102, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 26,3m² với kết cấu mái tole, vách tole, cột trụ xi măng được ông L, bà H xây dựng trên đất vào ngày 01 tháng 12 năm 2016.

Bà Nguyễn Thị H, ông Võ Thành L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Ông L, bà H đồng ý thanh toán cho ông L1, bà H1 số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu theo giá các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng đất ngày 01/12/2017, cụ thể: giá trị quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng/ha (120.000 đồng/m²). Ông L, bà H đã thanh toán cho ông L1, bà H1 tổng số tiền chuyển nhượng kể cả tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất là 10.833,3m², số diện tích đất còn lại chưa thanh toán cho ông L1, bà H1 là 19.379,7m² - 10.833,3m² = 8.546m². Như vậy, ông L và bà H còn phải thanh toán cho ông L1 và bà H1 số tiền tương ứng với diện tích đất 8.546m² x 120.000 đồng/m² = 1.025.520.000 đồng.

Đối với các cây trồng trên đất tranh chấp gồm 1.200 cây cao su; 75 cây huỳnh đường có đường kính trên 40cm; 35 cây huỳnh đường có đường kính dưới 30cm; 35 cây trà đường kính trên 40cm; 15 cây trà nhỏ đường kính dưới 30cm, tại thời điểm chuyển nhượng ông L1, bà H1 đã giao cho vợ chồng ông L, bà H quản lý, sử dụng, hiện nay ông L1, bà H1 đã cưa bán. Ngoài ra, trên đất còn có 50 cây điều của ông L, bà H trồng năm 2019, hiện nay ông L1, bà H1 đã chặt bỏ. Trên đất tranh chấp chỉ còn lại 50 cây chuối được ông L, bà H trồng năm 2020. Trong vụ án này ông L, bà H không tranh chấp các cây trồng trên đất; nếu có tranh chấp thì ông L, bà H sẽ khởi kiện ông L1, bà H1 vụ án khác.

Sự việc dẫn đến tranh chấp cụ thể như sau:

Ngày 01/12/2016, ông **L**, bà **H** nhận chuyển nhượng của ông **L1**, bà **H1** diện tích đất 20.000m² (02 ha) trên đất có khoảng 1.200 cây cao su thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 nêu trên với giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 900.000.000 đồng/ha. Tổng số tiền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 1.800.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thời gian thanh toán làm 03 đợt: đợt 01 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; đợt 02 ngày 15/12/2016 thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng; đợt 03 thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Sau khi thanh toán tiền cọc ngày 01/12/2016, các bên đã đo đạc, cắm mốc giới, ranh giới, đào ranh để phân chia ranh đất. Vợ chồng ông **L1**, bà **H1** đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông **L**, bà **H**. Ngày 11/4/2017, ông **L**, bà **H** đã thanh toán tiếp cho ông **L1**, bà **H1** số tiền 1.100.000.000 đồng. Như vậy, vợ chồng ông **L**, bà **H** đã thanh toán cho vợ chồng ông **L1**, bà **H1** tổng số tiền là 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, do giá đất trên thị trường tăng lên, vợ chồng ông **L1**, bà **H1** nâng giá đất chuyển nhượng lên 1.200.000.000 đồng/ha và yêu cầu ông **L**, bà **H** ký Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp theo ngày 01/12/2017, theo Điều 2 của giấy thỏa thuận nêu trên thì ông **L1**, bà **H1** đã nhận của ông **L**, bà **H** tổng số tiền 1.300.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi đo đạc tổng thể diện tích đất chuyển nhượng ông **L**, bà **H** sẽ trả tiền tương ứng với diện tích đất chưa thanh toán theo giá chuyển nhượng cho ông **L1**, bà **H1**. Ông **L**, bà **H** cũng thỏa thuận với ông **L1**, bà **H1** khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **L** sẽ sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng trả tiền cho ông **L1**, bà **H1**. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông **L**, bà **H** đã trực quản lý, sử dụng đất và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 26,3m² trên đất, trực tiếp đầu tư chăm sóc cây cao su trên đất, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, nhiều lần vợ chồng ông **L**, bà **H** yêu cầu ông **L1**, bà **H1** ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng ông **L1**, bà **H1** không thực hiện, đến tháng 6 năm 2022 ông **L1** cho người vào cưa cây cao su ông **L**, bà **H** đang quản lý nên xảy ra tranh chấp.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Lê Thị H1 thống nhất trình bày:

Cuối năm 2016, gia đình ông **L1**, bà **H1** có khoảng 03 ha đất trồng cây cao su thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42, trên đất có khoảng 1.500 cây cao su tọa lạc tại xã **T**, huyện **B**, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01885 QSDĐ/TU được Ủy ban nhân dân huyện **T** (nay là huyện **B**) cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc L1 ngày 17/11/2000. Ông **L**, bà **H** có nhận chuyển nhượng và đã đặt cọc cho ông **L1**, bà **H1** số tiền 200.000.000 đồng, thời gian này khoảng 02 tháng nữa là tết nên ông **L**, bà **H** xin khai thác khoảng 1.500 cây cao su trên đất để kiếm tiền và được ông **L1**, bà **H1** đồng ý với thỏa thuận chia tiền mủ cao su cho ông **L1**, bà **H1**. Khoảng 01 tháng cạo mủ ông **L1**, bà **H1** không biết ông **L**, bà **H** thu hoạch được bao nhiêu tiền mủ nhưng có đưa cho ông **L1**, bà **H1** số tiền 10.000.000 đồng rồi ngưng cạo đến tháng 5 năm 2017. Ông **L1**, bà **H1** gọi ông **L**, bà **H** ra giải quyết bởi đất tranh đang chấp nên không thực hiện việc chuyển nhượng được và đề nghị ông **L**, bà **H** ngừng thu

hoạch mủ cao su nhưng ông L, bà H không chịu thỏa thuận. Ông L1, bà H1 đề nghị trả lại tiền cho ông L, bà H nhưng không được ông L, bà H chấp nhận. Sau đó, ông L, bà H tiếp tục quản lý và khai thác mủ cao su. Đối với căn nhà cấp 4 trên đất ông L, bà H xây dựng là chòi tạm lợp mái tole, cột cây gỗ tạp không phải nhà cấp 4. Trước yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H phía ông L1, bà H1 không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn, ông L1, bà H1 chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và số tiền ông L, bà H thanh toán 1.100.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S1 trình bày:

Ông S1 là con của ông L1, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S1 không biết. Một thời gian sau ông S1 mới biết việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông L1 và bà H1 với ông L và bà H. Ông S1 thấy ông L, bà H cạo mủ cao su gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S1 nên ông S1 đề nghị Tòa án can thiệp hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông S1 xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người làm chứng ông Bùi Văn N trình bày:

Ông N là người chứng kiến toàn bộ sự việc. Ông N chứng kiến việc ông L1 là người trực tiếp viết giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giao nhận tiền giữa các bên, ông L1 trực tiếp giao đất và giao tài sản trên đất cho ông L, bà H, ông N chứng kiến thời gian ông L, bà H sử dụng đất. Sau đó, ông L1, bà H1 tự ý cưa cây cao su nên phát sinh tranh chấp. Thực tế vợ chồng ông L, bà H đã sử dụng đất từ ngày 01/12/2016 đến nay. Sau đó, ông N biết việc tranh chấp thì ông N có nói với ông L1 là người lớn phải làm theo đúng nội dung các bên đã thỏa thuận, ông L1 có nói với ông N sẽ giữ đúng lời hứa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H nhưng thực tế không tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất cho ông L, bà H mà cố tình kéo dài, né tránh.

Người làm chứng ông Lê Văn Q trình bày:

Ông Q là người sống tại ấp C, xã T từ năm 1997 đến nay, công việc làm nghề tự do. Ông Q biết rõ các tình tiết liên quan đến thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B, xã T hiện nay tranh chấp giữa ông L và ông L1. Năm 2016 đến năm 2022, ông Q được ông L, bà H thuê bón phân, xịt thuốc và chăm sóc cây cao su tại diện tích đất khoảng 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 nêu trên, ông L là người sử dụng ổn định thì đến tháng 5 năm 2022 ông L1 cho người vào cạo mủ cao su và sau đó cưa cây cao su của ông L, hiện nay trên đất chỉ còn căn nhà cấp 4 của ông L, ông Q cam kết lời khai của ông Q là đúng sự thật và xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người làm chứng ông Lê Công T1 trình bày:

Ông T1 biết rõ việc ông L, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L1, bà H1 và sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ngày 01/12/2016 đến tháng 5/2022, thì ông L1, bà H1 tự ý cạo mủ cao su sau đó từ ngày 06 đến ngày

10/6/2022, ông L1 cho người cưa cây của ông L, biết được sự việc trên ông T1 đã báo cho ông L và ông L đã báo chính quyền địa phương. Sau đó, số chén, máng dùng để cạo mủ cao su của ông L bị ông L1 phá hủy hoàn toàn, ông T1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, công nhận diện tích đất khoảng 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 nêu trên cho vợ chồng ông L, bà H.

Người làm chứng ông Trần Quốc T2 trình bày:

Ông Trần Quốc T2 là người lao động tự do ở địa phương; ông có biết việc ông L, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L1, bà H1 diện tích đất khoảng 02 ha và trên đất có cây cao su đang cạo, ông L có cất 01 căn nhà để chăm sóc vườn cây cao su trên khu đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông L, bà H hàng ngày có thuê ông T2 chở mủ cao su khoảng thời gian từ năm 2016 đến tháng 5 năm 2022, ông T2 không thấy ai tranh chấp, khiếu kiện; đến tháng 5 năm 2022, ông L1, bà H1 cho người vào cưa hết cây của ông L, bà H đang canh tác.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông P biết năm 2016, ông L, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L1, bà H1 diện tích đất khoảng 02 ha đất, thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B, xã T, ông L có nhờ ông P làm căn nhà trên diện tích đất chuyển nhượng để quản lý cao su và sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 2016 đến nay.

Người làm chứng ông Nguyễn Tấn N1 trình bày:

Ông N1 biết năm 2016, ông L, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L1, bà H1 diện tích đất khoảng 02 ha đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B, xã T và sử dụng ổn định đến năm 2022.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà D là người sử dụng đất liền kề của thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B, xã T. Bà D biết năm 2016, ông L, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L1, bà H1 diện tích đất khoảng 02 ha, đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 nêu trên. Sau đó, ông L, bà H là người trực tiếp sử dụng ổn định và làm nhà ở trên đất từ tháng 12 năm 2016 cho đến tháng 5 năm 2022 không ai tranh chấp; đến tháng 5 năm 2022, ông L1 cho người vào cạo mủ cao su của ông L; tháng 6 năm 2022, ông L1, bà H1 cho người vào cưa cây của ông L, bà H2 và phá hủy toàn bộ chén, máng dụng cụ cạo mủ cao su của ông L, bà H, bà D đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà H.

Người làm chứng ông Nguyễn Tứ Đ trình bày:

Ông Đ là người thu mua mủ cao su, ông Đ biết năm 2016, ông L, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L1, bà H1 diện tích đất khoảng 02 ha, đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 nêu trên. Sau đó, ông L, bà H là người trực tiếp sử dụng ổn định và làm nhà ở trên đất từ tháng 12 năm 2016 cho đến tháng 5 năm 2022, thời gian này ông Đ là người trực tiếp thu mua mủ cao su của

ông L, ông Đ có cho ông L mượn số tiền 400.000.000 đồng để ông L trả tiền đất cho ông L1. Tuy nhiên, đến tháng 6 năm 2022, ông L1 tự ý cho người cưa cây cao su của ông L nên hiện nay ông L không có mủ cao su bán cho ông Đ vì vậy ông L vẫn còn nợ ông Đ một khoản tiền mượn chưa trả hết, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà H.

Người làm chứng ông Tạ Hồng P1 trình bày:

Ông P1 biết năm 2016 ông L, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L1, bà H1 diện tích đất khoảng 02 ha, đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 nêu trên, ông P1 là người được ông L, bà H2 thuê bón phân cho cây cao su trên diện tích đất nêu trên từ năm 2016 đến tháng 5 năm 2022, mỗi năm bón 03 lần phân cho cây cao su, mỗi lần bón 15 bao phân NBK.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị T3 trình bày:

Bà T3 biết năm 2016, ông L, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L1, bà H1 diện tích đất khoảng 02 ha, đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B, xã T và sử dụng ổn định từ năm 2016 đến tháng 5 năm 2022, không có ai tranh chấp.

Người làm chứng Lê Quốc T5 trình bày:

Ông T5 biết năm 2016, ông L, bà H có nhận chuyển nhượng của ông L1, bà H1 diện tích đất khoảng 02 ha, đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B, xã T và sử dụng ổn định làm nhà ở từ năm 2016 đến tháng 5 năm 2022, không có ai tranh chấp. Sau đó ông L1, bà H1 cho người vào cưa cây nên hiện nay tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1, bà Lê Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận tài sản trên đất”.

1.1. Công nhận Giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/12/2017, giữa ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Lê Thị H1 với ông Võ Thành L và bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị H, ông Võ Thành L được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc L1, bà Lê Thị H1 với diện tích đất 19.379,7m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 26,3m² với kết cấu mái tole, vách tole, cột trụ xi măng được ông L, bà H xây dựng trên đất vào ngày 01 tháng 12 năm 2016, thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc L1 ngày 17/11/2000, số vào sổ 01885 QSDĐ/TU, có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường đất và một phần thửa đất số 154;

Hướng Tây giáp một phần thửa đất số 154 và thửa đất số 368;

Hướng Nam giáp đường đất đỏ;

Hướng Bắc giáp một phần thửa đất số 154 và thửa đất số 102 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án được ký hiệu vị trí A).

Bà **Nguyễn Thị H**, ông **Võ Thành L** được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án.

2. Bà **Nguyễn Thị H**, ông **Võ Thành L** phải thanh toán cho ông **Nguyễn Ngọc L1**, bà **Lê Thị H1** số tiền chuyển nhượng đất chưa thanh toán là 1.025.520.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng), tương ứng với diện tích đất nhận chuyển nhượng chưa thanh toán là 8.546m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2023, bị đơn bà **Lê Thị H1** và ông **Nguyễn Ngọc L1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/5/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị hướng hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Nguyễn Ngọc L1** và bà **Lê Thị H1** là ông **Phạm Văn S** vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Võ Thành L** và bà **Nguyễn Thị H** là ông **Lê Hữu T** vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Nguyễn Ngọc L1** và bà **Lê Thị H1** là ông **Phạm Văn S** xuất trình 02 giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 01/12/2016, một giấy bị gạch bỏ và một giấy chưa bị gạch; bị đơn xác định Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 01/12/2016 (không bị gạch) được lập vào ngày 11/4/2017, bị đơn xác định Hợp đồng được lập vào ngày 11/4/2017 mà không phải là tháng 01/12/2017; cung cấp giấy xác nhận của bà **Nguyễn Thị Thu T6**, ông **Phạm Văn B**, ông **Lê Đình T7**, ông **Lê Ngọc B1**. Đồng thời, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Nguyễn Ngọc L1** và bà **Lê Thị H1** là ông **Phạm Văn S** đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

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

- 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.

Vi phạm về tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm: ngày 07/11/2000, hộ ông Nguyễn Ngọc L1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ vào Công văn số 495/CHA-QLHC ngày 13/4/2021 của Công an huyện B (bút lục 245) xác định thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thành viên trong hộ ông L1 gồm: ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1953; bà Lê Thị H1, sinh năm 1961; ông Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1983; ông Nguyễn Thanh L3, sinh năm 1985; ông Nguyễn Thanh S1, sinh năm 1988; bà Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1983 nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa những thành viên trong hộ là ông L2, ông L3, bà H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tại Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Lê Thị T8 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương buộc bà Nguyễn Thị D1 và ông Nguyễn Ngọc L1 trả lại lô đi chung hình thành từ năm 1993 có diện tích 1.249,5m² thuộc các thửa đất số 151, 154, 156 trong đó thửa đất số 154 với diện tích tranh chấp 505m² nhưng Toà án không đưa bà T8, bà D1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T9, bà D1.

Theo Quyết định phân công số 104 ngày 07/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, phân công Thư ký bà Nguyễn Thị Thùy D2 - Thư ký Tòa án nhân dân huyện B tiến hành giải quyết vụ án dân sự số 104/2022/TLST- DS ngày 07/6/2022. Tuy nhiên tại Biên bản xác minh ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện B lại xác định bà Nguyễn Thị Thùy D2 - Thư ký Tòa án nhân huyện P ghi biên bản. Như vậy, bà Nguyễn Thị Thùy D2 là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện B hay Thư ký của Tòa án nhân dân huyện P? Tại biên bản xác minh này bà D2 có tên trong biên bản nhưng không ký tên vào Biên bản xác minh.

Biên bản xác minh ngày 14/11/2022, Tòa nhân dân huyện B tiếp tục ghi nhận bà Nguyễn Thị Thùy D2 - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo ghi biên bản. Biên bản xác minh này bà D2 có tên. Như vậy, việc xác định Thư ký ghi biên bản xác minh không đúng với tên của đơn vị được phân công là vi phạm khoản 1 Điều 47 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Ngày 01/12/2016, ông L, bà H ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 20.000m² thuộc thửa đất số 154, thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì những thành viên trong hộ ông L1 là ông L4, ông L3, ông S1, bà H3 đã trên 18 tuổi nhưng không có ký tên vào hợp đồng đặt cọc hoặc có giấy ủy quyền của những người này đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật.

Tổng diện tích đất tranh chấp đo đạc theo sự chỉ dẫn của ông **Võ Thành L** (nguyên đơn) đối với phần diện tích thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 có diện tích 29.737m² trong đó có diện tích 402,3m² của thửa đất số 102 (nằm trong phần đo đạc của thửa đất số 154) mà ông **L** đang quản lý, sử dụng. Tòa án không xác định và làm rõ phần đất có diện tích 402,3m² này thuộc quyền sử dụng của ai, trong phần diện tích giao cho ông **L** là 19.379,7m² có phần diện tích 402,3m² của thửa đất số 102 hay không dẫn đến chưa giải quyết triệt để nội dung vụ việc và bản án không thể thi hành được trên thực tế.

Bà **Lê Thị T8** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà **Nguyễn Thị D1** và ông **Nguyễn Ngọc L1** trả lại lối đi chung hình thành từ năm 1993 có diện tích 1.249,5m² thuộc các thửa đất số 151, 154, 156 trong đó thửa đất số 154 với diện tích tranh chấp 505m². Theo Biên bản xác minh ngày 08/5/2023 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tại **Ủy ban nhân dân xã T** xác định: “*Đối với việc bà **T8** tranh chấp lối đi với bà **D1** có liên quan đến thửa đất của ông **Nguyễn Ngọc L1** do hiện trạng con đường nằm trên thửa đất 154 của ông **L1***”, khi xảy ra tranh chấp, **Ủy ban nhân dân xã T** đã mời ông **L1** lên giải quyết vụ việc, tuy nhiên đến nay vụ việc chưa được giải quyết nhưng Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 154 là không thể thi hành được theo điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2016 giữa ông **L** và ông **L1** có ghi diện tích đất chuyển nhượng khoảng 02 ha tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42. Tuy nhiên, thửa đất số 154 có tổng diện tích là 29.647m²; như vậy ông **L1** chỉ bán 02 ha tương đương với diện tích là 20.000m² nhưng hợp đồng không ghi rõ chuyển nhượng đất ở vị trí nào trong tổng diện tích thửa đất số 154, ranh đất chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, bà **T8** không thống nhất ranh giới, mốc giới do ông **Nguyễn Ngọc L1** xác định ngoài thực địa nên Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B** không có cơ sở để đo đạc, kiểm tra diện tích thực hiện việc trích lục thửa đất cho ông **Nguyễn Ngọc L1**. Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tuyên chấp nhận hợp đồng đặt cọc, công nhận cho bà **H**, ông **L** được quyền quản lý, sử dụng diện tích 19.379,7m² có tứ cận cụ thể là trái với quy định tại khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định: “*Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện*”.

Từ những căn cứ trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng; thửa đất số 154 đang có tranh chấp chưa được giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án và gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/5/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân

dân huyện B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Toà án nhân dân huyện B giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 01/12/2016, ông **Võ Thành L** và ông **Võ Thành L5**, bà **Lê Thị H1** ký giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung giấy thỏa thuận thể hiện, ông **L5**, bà **H1** chuyển nhượng cho ông **L** phần diện tích đất 20.000m² (02 ha) thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01885 QSDĐ/TU do **Ủy ban nhân dân huyện T** (nay là **huyện B**) cấp cho hộ ông **Nguyễn Ngọc L1** ngày 07/11/2000. Giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 1.800.000.000 đồng. Phương thức thanh toán làm 03 đợt: đợt 01: đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; đợt 02: ngày 15/12/2016, thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng; đợt 03: thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **L**.

Đến ngày 01/12/2017, ông **L**, bà **H** với ông **L1**, bà **H1** ký giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng cũng chính là diện tích đã thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận ngày 01/12/2016, có thay đổi về giá chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng/ha. Phương thức thanh toán: ngày 01/12/2016, đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; ngày 11/4/2018, đưa thêm số tiền 1.100.000.000 đồng. Tổng tiền trước và sau là 1.300.000.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi đo đạc tổng thể diện tích chuyển nhượng quy giá bán để trả số tiền còn lại, khi có diện tích thửa đất, tiến hành hợp đồng chuyển nhượng, bên ông **L** đề nghị sau khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông **L**, ông **L** sẽ làm thủ tục vay ngân hàng về thanh toán cho ông **L1**.

[2] Nguyên đơn cho rằng nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng bị đơn không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 01/12/2016 và Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 01/12/2017, công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 19.379,7m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 42; trên đất 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 26,3m² với kết cấu mái tole, vách tole, cột trụ xi măng được ông **L**, bà **H** xây dựng trên đất vào ngày 01/12/2016. Ông **L**, bà **H** đồng ý thanh toán cho ông **L1**, bà **H1** số tiền

chuyển nhượng đất còn thiếu theo giá các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng đất ngày 01/12/2017.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn đang bị tranh chấp, đất chuyển nhượng là cấp cho hộ gia đình ông L1, các thành viên trong hộ gia đình ông L1 không đồng ý chuyển nhượng nên bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.300.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định Hợp đồng được lập vào ngày 11/4/2017 mà không phải là ngày 01/12/2017 theo như hợp đồng của nguyên đơn xuất trình, cũng không phải là ngày 01/12/2016 theo như hợp đồng mà bị đơn cung cấp. Về nội dung giấy thỏa thuận, thống nhất về diện tích, thửa đất, giá chuyển nhượng, số tiền đã giao nhận.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương:

[3.1] Tại Biên bản xác minh ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thể hiện bà Nguyễn Thị Thùy D2 - Thư ký Tòa án nhân huyện P ghi biên bản và bà D2 có tên trong biên bản nhưng không ký tên vào biên bản xác minh. Tại Biên bản xác minh ngày 14/11/2022, Tòa nhân dân huyện B ghi nhận bà Nguyễn Thị Thùy D2 - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo ghi biên bản. Theo hồ sơ thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã có sửa chữa thể hiện bà D2 là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên và bà D2 có ký tên vào Biên bản xác minh ngày 30/8/2022. Do vậy, những sai sót theo quyết định kháng nghị đã được Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục.

[3.2] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ngày 17/11/2000, hộ ông Nguyễn Ngọc L1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01885 QSDĐ/TU đối với diện tích 156.833m² tọa lạc tại xã T, huyện T (nay là huyện B) trong đó có thửa đất số 154, tờ bản đồ 42 với diện tích 29.047m². Theo kết quả cung cấp tài liệu, chứng cứ tại Công văn số 495/CAH-QLHC ngày 13/4/2021 của Công an huyện B đã cung cấp thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 có các thành viên gồm ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Thị L6, ông Nguyễn Thanh S1, bà Nguyễn Ngọc H3 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Thị L6, bà Nguyễn Ngọc H3 vào tham gia tố tụng là vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Theo kết quả đo đạc tại Mạnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 1467 - 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện: diện tích đất tranh chấp đo đạc theo sự chỉ dẫn của ông Võ Thành L là 29.737,4m², trong đó: diện tích 2.216,3m² thuộc thửa đất số 281; diện tích 7.569m² thuộc thửa đất số 368; diện tích 19.379,9m² thuộc thửa đất số 154; diện tích 402,3m² thuộc thửa đất 102; diện tích 169,7m² trên bản đồ địa chính thể hiện là đường đất. Thửa đất số 102 cấp cho bà Lê Thị T8, thửa đất số 281, 368, 154 cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc L1.

Phần diện tích ông **L** yêu cầu công nhận là 19.379,9m² thuộc thửa đất số 154, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc trên để công nhận cho ông **L** diện tích đất trên trong khi chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện bà **Lê Thị T8** đang khởi kiện bà **Nguyễn Thị D1** và ông **Nguyễn Ngọc L1** tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung tại thửa đất số 102, 151 và 154 (của ông **L1**), vụ án đang được Tòa án nhân dân huyện B thụ lý và giải quyết, diện tích đang tranh chấp tại thửa đất số 154 giữa bà **T8** với ông **L1** là 505m². Như vậy, thửa đất số 154 của ông **L1** đang có tranh chấp chưa được giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích bao gồm cả phần diện tích tranh chấp trong vụ án là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **T8**, bà **D1** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp Giấy thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 01/12/2016, một giấy bị gạch bỏ và một giấy chưa bị gạch, bị đơn xác định Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 01/12/2016 (không bị gạch) được lập vào ngày 11/4/2017, bị đơn xác định Hợp đồng được lập vào ngày 11/4/2017 mà không phải là ngày 01/12/2017; cung cấp giấy xác nhận của bà **Nguyễn Thị Thu T6**, ông **Phạm Văn B**, ông **Lê Đình T7**, ông **Lê Ngọc B1**. Các tài liệu, chứng cứ trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét và đánh giá, trong trường hợp này cần đối chất, làm rõ lý do cùng một thỏa thuận nhưng ngày tháng năm không giống nhau, thực tế các bên xác lập lại thỏa thuận vào ngày nào.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Ngọc L1** và bà **Lê Thị H1**.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/5/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Lê Thị H1 không phải chịu.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết