

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 54/2021/DS-PT
Ngày 17-3-2021
V/v tranh chấp đòi tài sản và
yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu

**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 Bùi Văn Tâm;

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 302/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 363/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 349/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 79/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phương H, sinh năm 1979. Địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Phương H: Ông Lê Việt H2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/9/2018, ngày 14/10/2019), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1956. Địa chỉ: xã Tân TH, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn B: Bà Trần Thị M, sinh năm 1958. Địa chỉ: đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn B: ông Đinh Công T Luật sư Văn phòng Luật sư Trường T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai, vắng mặt khi tuyên án.

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

+ Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 2001. Địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Bà Phan Thị D1, sinh năm 1959. Địa chỉ: xã Tân H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1942. Địa chỉ: phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn B.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B2, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/9/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/8/2019, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Phương H và ông Nguyễn Mạnh H1 từng là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 2000 và ly hôn năm 2012 theo Bản án số 13/2012/HNGĐ ngày 19/4/2012 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Bình Dương. Giữa bà H, ông H1 mới chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết về quan hệ hôn nhân và con chung còn về tài sản chung và nợ chung chưa yêu cầu giải quyết. Quá trình chung sống, giữa ông H1 và bà H tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 1.236m² thuộc thửa đất số 882, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 100m² kết cấu tường xây tô, mái tôn, cửa sắt gắn liền với đất. Ngày 21/7/2005, ông H1 và bà H được Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất, vợ chồng ông H1, bà H thống nhất để ông H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00110 ngày 21/7/2005. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/3/2006, ông H1 và bà H đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con tên Nguyễn Minh K với diện tích 370m² thuộc một phần thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 (Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực). Sau khi được Tòa án giải quyết cho ly hôn, bà H về nhà mẹ ruột ở phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương để sinh sống còn ông H1 tiếp tục sinh sống tại thửa đất hiện đang tranh chấp. Năm 2015, ông H1 chết, do bà H ở xa lại bận công việc, không có điều kiện để trực tiếp quản lý, trông coi tài sản. Thời gian gần đây, bà H phát hiện ông Nguyễn Văn B đang sinh sống trên phần đất của gia đình bà H, ông B nói đã mua lại phần đất và căn nhà nêu trên từ ông H1. Bà H nhận thấy đây là tài sản chung của ông H1 và bà H tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân và giữa ông H1, bà H chưa thỏa thuận phân chia, việc ông B quản lý và sử dụng phần diện tích đất cùng với căn nhà cấp 4 xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do

đó, bà Nguyễn Phương H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn B trả lại cho bà Nguyễn Phương H quyền sử dụng đất có diện tích 1.233,1m² (Theo diện tích đo đạc thực tế) (Nay là thửa đất số 886 và thửa đất số 822, cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương) và căn nhà cấp 4 diện tích 69m².

Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2010 (năm bị sửa chữa) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2014 giữa ông Nguyễn Mạnh H1 và ông Nguyễn Văn B vô hiệu.

Trường hợp ông Nguyễn Văn B chứng minh được đã giao cho ông Nguyễn Mạnh H1 210.000.000 đồng thì bà Nguyễn Phương H đồng ý trả lại cho ông B. Trường hợp ông B không chứng minh được, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài căn nhà cấp 4 được ông H1, bà H xây dựng năm 2006 có một số tài sản do ông H1, bà H và ông B tạo lập. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà H đồng ý bồi hoàn toàn bộ giá trị tài sản trên đất và yêu cầu giao các tài sản cho bà H được quản lý và sử dụng. Đối với căn nhà cấp 4 do ông H1, bà H xây dựng năm 2006 đến năm 2014 ông B sửa chữa lại thì bà H sẽ hỗ trợ 50% công tôn tạo cho ông B.

Bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông B. Bà H thống nhất với biên bản thẩm định ngày 26/10/2018, mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 542-2018 và biên bản định giá ngày 10/01/2019.

Tại đơn phản tố ngày 01/4/2019, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ngày 26/8/2010, ông B có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Mạnh H1 diện tích 615m² (Chiều ngang 5m, chiều dài 123m) thuộc một phần thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương với giá 100.000.000 đồng. Việc mua bán có lập giấy mua bán đất ngày 26/8/2010, ông B đưa trước cho ông H1 40.000.000 đồng, trong thời gian một tháng kể từ ngày làm giấy ông B sẽ trả hết số tiền còn lại 60.000.000 đồng. Ngày 16/9/2010, ông B và ông H1 có lập bản cam kết hợp đồng với nội dung: Phần đất ông H1 chuyển nhượng cho ông B không đảm bảo điều kiện tách thửa nên hai bên thống nhất ông H1 ủy quyền cho ông B liên hệ các cơ quan có thẩm quyền nộp 60.000.000 đồng chuyển mục đích sử dụng 100m² đất trồng cây lâu năm thành đất ở. Tháng 9/2010, do không có tiền để chữa bệnh nên ông H1 chuyển nhượng thêm cho ông B diện tích 180m² với giá 20.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên không lập giấy tờ mà chỉ trao đổi bằng miệng. Ngày 31/12/2010, ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B diện tích 795m² (Lần chuyển nhượng thứ nhất 615m², lần chuyển nhượng thứ hai 180m²) thuộc một phần thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương với giá 120.000.000 đồng, ông B đặt cọc trước cho ông H1 40.000.000 đồng và số tiền còn lại ông B cũng đã thanh toán xong. Ngày 18/5/2018, ông B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02707 đối

với thửa đất số 886, tờ bản đồ số 21 (được tách ra từ thửa 822, tờ bản đồ số 21) diện tích 805,8m² (khi đo đạc thực tế có sự chênh lệch). Do ông H1 không có tiền chữa bệnh nên ngày 07/9/2014 ông H1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông B diện tích còn lại của thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21. Việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy đặt cọc với nội dung ông H1 chuyển nhượng cho ông B diện tích 441m² thuộc một phần thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 với giá 160.000.000 đồng. Ông B đặt cọc cho ông H1 40.000.000 đồng, thanh toán tiếp theo sau một tháng ngày đặt cọc 100.000.000 đồng, 20.000.000 đồng còn lại khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B sẽ thanh toán hết. Sau khi nhận tiền đặt cọc của ông B, do ông H1 cần thêm tiền để chữa bệnh nên ông H1 nói ông B đưa thêm 100.000.000 đồng. Ngày 07/9/2014, ông B đưa thêm ông H1 100.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không lập văn bản, không có ai chứng kiến. Ngày 07/9/2014, ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B diện tích 441m² thuộc một phần thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 với giá 90.000.000 đồng, ông B đã trả cho ông H1 70.000.000 đồng. Sau khi lập xong hợp đồng, ông B nhờ ông Lê Văn Phú, ông Phạm Văn Rồi và ông Trương Văn Cẩm làm chứng. Lý do có sự chênh lệch về số tiền chuyển nhượng tại giấy đặt cọc 160.000.000 đồng, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 90.000.000 đồng để được giảm tiền thuế, thực chất số tiền ông B nhận chuyển nhượng tại Giấy đặt cọc ngày 07/9/2014 là chính xác. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2014, ông B đã thanh toán cho ông H1 được tổng cộng 140.000.000 đồng. Ngày 15/11/2014, ông B thanh toán tiếp cho ông H1 7.000.000 đồng trong 20.000.000 đồng còn lại (theo Giấy nhận tiền ngày 15/11/2014). Ngày 08/12/2017, ông B trả cho bà Nguyễn Thị V1 (mẹ ruột của ông H1) 13.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 08/12/2017. Tổng số tiền ông B đã thanh toán cho ông H1 và bà V1 là 280.000.000 đồng. Ông B xác định toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất là tiền của ông B và bà D1, ngoài ra không có tiền của ai khác. Khi ông B nhận chuyển nhượng từ ông H1 thì ông H1 nói đây là tài sản của cá nhân ông H1.

Ông B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 427,3m² đất còn lại của thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2 theo kết quả đo đạc thực tế thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B.

Ông B thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2018, mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 542-2018 và biên bản định giá ngày 10/01/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông B yêu cầu xem xét tính hợp pháp của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 đã nhận tiền nên ông H1 có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu, những người thừa kế của ông H1 phải bồi thường thiệt hại cho ông B theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 22/02/2019, văn bản trình bày ý kiến ngày 26/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh K trình bày:

Ông Nguyễn Minh K là con của ông Nguyễn Mạnh H1 và bà Nguyễn

Phương H. Quá trình sống chung, bà Nguyễn Phương H và ông Nguyễn Mạnh H1 có tạo lập được tài sản là căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 1.236m² thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương; nguồn gốc do ông H1, bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Sơn vào năm 2005. Năm 2006, ông H1 và bà H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/3/2006 tặng cho con là Nguyễn Minh K (Hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân xã T2 xác nhận).

Năm 2012, ông Nguyễn Mạnh H1 và bà Nguyễn Phương H được Tòa án giải quyết cho ly hôn. Năm 2015, ông Nguyễn Mạnh H1 chết. Khi còn sống thì ông Nguyễn Minh K không nghe ông Nguyễn Mạnh H1 nói nhà, đất đã chuyển nhượng. Ông K đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Do ông Nguyễn Mạnh H1 đã chết không để lại di chúc, trường hợp được hưởng di sản do ông H1 để lại thì ông K đồng ý giao lại cho bà H. Đối với yêu cầu phản tố của ông B thì ông K hoàn toàn không đồng ý và ông K cũng không có yêu cầu độc lập đối với vụ án.

Tại bản tự khai ngày 20/02/2019 và biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị V1 là mẹ ruột của ông Nguyễn Mạnh H1. Quá trình chung sống, ông H1 và bà H có tạo lập được tài sản chung là căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 1.236m² thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà V1 thống nhất với yêu cầu của bà H về việc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông H1 và bà H trong thời kỳ hôn nhân. Ông H1 tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không có sự đồng ý của bà H là không đúng quy định của pháp luật. Ông H1 chết không để lại di chúc, trường hợp bà V1 được nhận di sản thì bà V1 đồng ý để lại cho ông K. Ngày 08/12/2007, ông B có đến nhà bà V1 yêu cầu bà V1 ký vào giấy do ông B viết sẵn nhưng bà V1 không đọc lại nội dung. Ông B có đưa cho cháu ngoại của bà V1 là Nguyễn Thị Tố Trinh nhận tiền giùm và sử dụng sinh hoạt trong gia đình. Trường hợp ông B có chứng cứ thể hiện bà V1 đã nhận tiền của ông B thì bà V1 đồng ý trả lại. Bà V1 không có yêu cầu độc lập đối với vụ án.

Tại bản tự khai ngày 22 tháng 8 năm 2019, biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D1 trình bày:

Bà Phan Thị D1 là vợ của ông Nguyễn Văn B. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương H thì bà Phan Thị D1 không đồng ý. Năm 2010, ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh H1 quyền sử dụng đất diện tích 1.236m² thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương. Quá trình chuyển nhượng giữa ông H1 với ông B chỉ làm giấy mua bán tay, không được công chứng, chứng thực.

Năm 2010, ông B nhận chuyển nhượng của ông H1 một phần đất thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương (chiều ngang 5m, chiều dài 126m) với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (ông B đã

thanh toán cho ông H1 số tiền năm 2010). Năm 2010, ông B mua thêm phần đất phía sau của thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương với giá 20.000.000 đồng. Sau hai lần nhận chuyển nhượng của ông H1 thì ông B đã thanh toán xong cho ông H1 120.000.000 đồng (đây là số tiền chung của bà D1 và ông B). Ngày 07/9/2014, ông B mua phần đất còn lại (nay là thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương) với giá 160.000.000 đồng (trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 55m²). Ông B và bà D1 đã trả cho ông H1 280.000.000 đồng. Bà D1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B2 đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương H đối với ông Nguyễn Văn B về việc tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2010 (năm bị sửa chữa) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2014 giữa ông Nguyễn Mạnh H1 và ông Nguyễn Văn B vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn B trả cho bà Nguyễn Phương H quyền sử dụng đất có diện tích 805,8m² thuộc thửa đất số 886 và 427,5m² thuộc thửa đất số 822, cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương (Ký hiệu A và B).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02707 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/5/2018 cho ông Nguyễn Văn B.

1.4. Buộc bà Nguyễn Phương H trả lại cho ông Nguyễn Văn B số tiền 210.000.000 đồng.

1.5. Buộc bà Nguyễn Phương H có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Nguyễn Văn B ½ trị giá căn nhà cấp 4 số tiền 61.065.000 đồng và các tài sản gắn liền với đất 105.414.631 đồng. Tổng số tiền bà Nguyễn Phương H phải bồi hoàn cho ông Nguyễn Văn B là 166.479.631 đồng. Sau khi bồi hoàn xong, bà Nguyễn Phương H được quyền sử dụng các tài sản gắn liền với đất.

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 427,3m² thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2 là của ông B.

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản:

Số tiền 5.788.414 đồng, bà Nguyễn Phương H đã nộp xong. Buộc ông Nguyễn Văn B nộp lại 5.788.414 đồng để trả lại cho bà H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/8/2020, ông Nguyễn Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B.

Ngày 12/8/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B2 kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B2 theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B2.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông B đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng không đưa UBND xã T2 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Năm 2012, bà H và ông H1 ly hôn theo Bản án số 13/2012/HNGĐ ngày 19/4/2012 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Bình Dương, nội dung bản án thể hiện các bên không có tài sản chung và nợ chung, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ giải quyết ly hôn của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T3 để xác định tài sản là quyền sử dụng đất ông H1 đã chuyển nhượng cho ông B có phải là tài sản riêng của ông B hay không; đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông B xác lập ngày 31/12/2010, ông H1 đã nhận đủ tiền 120.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2014 ông H1 đã nhận 70.000.000 đồng còn lại 20.000.000 đồng ông B chưa trả, bản án dân sự sơ thẩm xác định hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ là không đúng, ông H1 có quyền định đoạt ½ giá trị tài sản chung của vợ chồng nên hai hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông B chỉ vô hiệu một phần. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ nên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự.

[2] Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại đơn khởi kiện bà Nguyễn Phương H yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn B trả lại cho bà Nguyễn Phương H quyền sử dụng đất có diện tích 1.233,1m² (theo diện tích đo đạc thực tế) nay là thửa đất số 886 và thửa đất số 822, cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương) và căn nhà cấp 4 diện tích 69m². Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2014 giữa ông Nguyễn Mạnh H1 và ông Nguyễn Văn B vô hiệu.

Trường hợp ông B chứng minh được đã giao cho ông H1 số tiền 210.000.000 đồng, bà H đồng ý trả lại cho ông B, trường hợp ông B không chứng minh được đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Xét thấy:

Bà Nguyễn Phương H và ông Nguyễn Mạnh H1 có đăng ký kết hôn ngày 26/12/2000 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện T3, tỉnh Bình Dương, là hôn nhân hợp pháp.

Ngày 19/4/2012, bà Nguyễn Phương H và ông Nguyễn Mạnh H1 được Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Bình Dương xử:

Về quan hệ hôn nhân: Bà Nguyễn Phương H được ly hôn với ông Nguyễn Mạnh H1.

Về con chung: bà Nguyễn Phương H được trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc con chung tên Nguyễn Minh K.

Về tài sản chung: bà H và ông H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 và Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định “*Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra... trong thời kỳ hôn nhân*”. Ông H1 và bà H có đăng ký

kết hôn vào năm 2000, dù ông H1 và bà H có ly thân từ năm 2004 cho đến nay nhưng quan hệ vẫn là trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ H 00110 ngày 21/7/2005 do UBND huyện T3 cấp cho ông H1 được quyền sử dụng diện tích 1.236m^2 (đo đạc thực tế là $1.233,1\text{m}^2$) trong đó có 200m^2 đất ở gắn liền một căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 69m^2 tại ấp 3, xã T2, huyện T3, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng ông H1 và bà H chưa được phân chia.

Ngày 31/12/2010, ông Nguyễn Mạnh H1 và ông Nguyễn Văn B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích: 795m^2 , trong đó có 100m^2 đất ở, tại ấp 3, xã T2, huyện T3, tỉnh Bình Dương với giá 120.000.000 đồng, ông B trả đủ tiền và nhận đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng và cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

Ngày 07/9/2014, ông Nguyễn Mạnh H1 và ông Nguyễn Văn B lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích: 441m^2 , trong đó có 100m^2 đất ở, tại ấp 3, xã T2, huyện T3, tỉnh Bình Dương với giá 90.000.000 đồng, ông B trả 70.000.000 đồng và nhận đất, trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 69m^2 , hai bên không có thỏa thuận ghi trong hợp đồng đối với căn nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng và cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Do tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền nhà là tài sản chung của vợ chồng ông H1 bà H, ông H1 đơn phương chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B chưa được sự đồng ý của bà H. Bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/12/2010 và ngày 07/9/2014 giữa ông H1 với ông B vô hiệu là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu*”. Xác định lỗi do khách quan (ông B không biết ông H1 có vợ, con khi nhận chuyển nhượng) nên không bên nào phải bồi thường là không đúng xâm phạm đến quyền lợi của ông B.

Căn cứ Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì tài sản là quyền sử dụng đất số H00170 do UBND huyện T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh H1 ngày 21/7/2005 được quyền sử dụng diện tích 1.236m^2 (đo đạc thực tế là $1.233,1\text{m}^2$) trong đó có 200m^2 đất ở, trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 69m^2 , tại ấp 3, xã T2, huyện T3, tỉnh Bình Dương thì đương nhiên ông H1 được quyền sử dụng $1/2$ quyền sử dụng đất diện tích $1.233,1\text{m}^2 : 2 = 616,55\text{m}^2$ trong đó có 100m^2 đất ở là tài sản ông H1 được quyền định đoạt.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/12/2010, ông H1 nhận đủ tiền 120.000.000 đồng và giao đất cho ông B quản lý, sử dụng chưa được sự đồng ý của bà H, ông H1 có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần, ông H1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông B $1/2$ giá trị quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế $805,8\text{m}^2 : 2$

= 404m² trong đó có 50m² đất ở nông thôn x 1.950.000 đồng = 97.500.000 đồng, đất cây lâu năm: 354,4m² x 1.500.000 đồng/1m² = 531.600.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/9/2014 ông H1 mới nhận 70.000.000 đồng và giao đất cho ông B quản lý, sử dụng chưa được sự đồng ý của bà H, ông H1 có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần, ông H1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông B 1/2 giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất tương đương 332,5m²: 2 = 166,25m² trong đó có 100m² đất ở nông thôn do ông B bỏ tiền ra chuyển mục đích x 1.950.000 đồng = 195.000.000 đồng, đất trồng cây lâu năm: 66,25m² x 1.500.000 đồng/1m² = 99.375.000 đồng.

Tổng cộng hai hợp đồng được trị giá: 923.475.000 đồng.

Ngày 27/3/2015, ông Nguyễn Mạnh H1 chết không để lại di chúc, người thừa kế di sản của ông H1 gồm có: mẹ ruột bà Nguyễn Thị V1 và con ruột ông Nguyễn Minh K là hàng thừa kế thứ nhất.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn không cung cấp thêm chứng cứ còn ai khác là người thừa kế di sản của ông H1 và thừa nhận chỉ có bà V1 và ông K là người thừa kế duy nhất không còn người thừa kế nào khác. Lời khai của ông K và bà V1 có tại hồ sơ, ông K, bà V1 tự nguyện giao di sản của ông H1 cho bà H toàn quyền sử dụng và sở hữu.

Do bà H tự nguyện nhận di sản thừa kế của ông H1 do bà V1, ông K cho, nên bà H có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông B là 923.475.000 đồng của ½ giá trị quyền sử dụng đất. Đối với ½ giá trị quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của bà H bị vô hiệu, nên bà H có trách nhiệm trả lại cho ông B 106.000.000 đồng (*bao gồm 60.000.000 đồng của Hợp đồng xác lập ngày 31/12/2010; 35.000.000 đồng của Hợp đồng xác lập ngày 07/9/2014 và 11.000.000 đồng ông B giao cho bà V1*).

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/5/2018 cho ông Nguyễn Văn B, căn cứ văn bản ủy quyền ngày 10/9/2010 của ông H1 giao cho ông B thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 422 của Bộ luật Dân sự với lý do ông H1 chết ngày 27 tháng 3 năm 2015 thì hợp đồng ủy quyền giữa ông H1 và ông B chấm dứt như bản án dân sự sơ thẩm và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông B, tại phiên tòa phúc thẩm ông B không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố này.

Ông B là người đang quản lý, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà cấp 4 nên cần buộc ông B phải trả tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà cấp 4 cho bà H; bà H có trách nhiệm bồi hoàn giá trị các tài sản do ông B tạo lập, xây dựng và cây trồng gồm:

- Hàng rào (0,65m x 0,2m) x 348.000 đồng/m² = 45.240 đồng.
- Cổng cao {2,1m x (3,2m + 0,3m)} x 348.000 đồng/m² = 2.557.800 đồng.
- Hàng rào (5,27m x 1,9m) x 267.000 đồng/m² = 2.673.471 đồng.
- Sân bê tông diện tích 37,2m² x 129.000 đồng/m² = 4.798.800 đồng.
- Mái che diện tích 20,9m² x 180.000 đồng/m² = 3.762.000 đồng.
- Nền gạch tàu diện tích 20,9m² x 72.000 đồng/m² = 1.504.800 đồng.
- Nhà tạm + nền bê tông diện tích 21,8m² x 568.000 đồng/m² = 12.382.400 đồng.
- Nhà ở diện tích 69,0m² x 1.770.000 đồng/m² = 122.130.000 đồng.
- Nền gạch tàu diện tích 11,2m² x 72.000 đồng/m² = 806.400 đồng.
- Hàng rào (27,5m x 1,8m) x 108.000 đồng/m² = 5.346.000 đồng.
- Nhà tạm + nền gạch tàu diện tích 13,7m² x 72.000 đồng/m² = 986.400 đồng.
- Nhà vệ sinh diện tích 4,8m² x 312.000 đồng/m² = 1.497.600 đồng.
- Hàng rào (9,7m x 1,7m) x 108.000 đồng/m² = 1.780.920 đồng.
- Hàng rào kẽm gai bao quanh khu đất (194m x 1,4m) x 108.000 đồng/m² = 29.332.800 đồng.
- 644 cây tràm trồng năm 2014 trị giá 644 cây x 25.000 đồng/cây = 16.100.000 đồng.
- 04 cây trắc trồng năm 2014 trị giá 700.000 đồng/cây x 4 cây = 2.800.000 đồng.
- 01 cây cam trồng năm 2014 trị giá 330.000 đồng.
- 01 cây xoài trồng năm 2014 trị giá 330.000 đồng.
- 01 cây khế trồng năm 2014 trị giá 140.000 đồng.
- 04 cây trà trồng năm 2014 trị giá 60.000 đồng/cây x 4 cây = 240.000 đồng.
- 01 giếng khoan trị giá 4.600.000 đồng.
- 09 cây măng cầu xiêm trị giá 160.000 đồng/cây x 9 cây = 1.440.000 đồng.
- 08 cây măng cầu ta trị giá 160.000 đồng/cây x 8 cây = 1.280.000 đồng.
- 01 cây me trị giá 140.000 đồng.
- 376 cây tràm trồng năm 2014 trị giá 376 cây x 25.000 đồng/cây = 9.400.000 đồng.
- 03 cây xoài trồng năm 2014 trị giá 3 cây x 330.000 đồng/cây = 990.000 đồng.
- 02 cây bông trang trồng năm 2014 trị giá là 50.000 đồng/cây x 2 cây = 100.000 đồng.
- 01 cây mai trồng năm 2014 trị giá 50.000 đồng.

Tổng cộng trị giá tài sản gắn liền với đất: 105.414.631 đồng. Đối với trị giá căn nhà cấp 4, bà Nguyễn Phương H đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn B ½ trị giá căn nhà tương đương số tiền 61.065.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của bà H nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Sau khi bồi hoàn xong, bà Nguyễn Phương H được quyền sử dụng các tài sản gắn liền với đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy lời phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng không đưa UBND xã T2 và Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ của hồ sơ giải quyết ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện nay là thị xã T3 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông B và bà H cùng phải chịu theo quy định của pháp luật do yêu cầu của bà H được chấp nhận một phần. Bà H đã nộp xong nên cần buộc ông B nộp lại để hoàn trả cho bà H một phần nửa số tiền là 2.894.207 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận một phần nên bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải trả lại cho ông B ½ số tiền mua đất là 106.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại là 923.475.000 đồng và bồi thường trị giá tài sản gắn liền với đất cho ông B là 166.479.631 đồng. Ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm phần tố theo quy định của pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông B không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, 37, 144, 147, 157, 227, 228, 271, 273, 293, 300, khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Căn cứ Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 11, điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 26, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B2, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương H đối với ông Nguyễn Văn B về việc “tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2014 giữa ông Nguyễn Mạnh H1 và ông Nguyễn Văn B vô hiệu một phần.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn B trả cho bà Nguyễn Phương H quyền sử dụng đất có diện tích 805,8m² thuộc thửa đất số 886 và 427,5m² thuộc thửa đất số 822, cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2, tỉnh Bình Dương (Ký hiệu A và B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02707 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/5/2018 cho ông Nguyễn Văn B. Bà Nguyễn Phương H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án nêu trên.

1.4. Buộc bà Nguyễn Phương H trả cho ông Nguyễn Văn B 106.000.000 đồng do ông Nguyễn Văn B có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Phương H phải bồi thường thiệt hại do lỗi của ông Nguyễn Mạnh H1 làm cho hợp đồng vô hiệu một phần với số tiền 923.475.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Phương H phải bồi hoàn ½ trị giá căn nhà cấp 4 số tiền 61.065.000 đồng và các tài sản khác gắn liền với đất 105.414.631 đồng.

Tổng số tiền bà Nguyễn Phương H phải bồi hoàn cho ông Nguyễn Văn B là 1.195.954.631 đồng. Sau khi bồi hoàn xong, bà Nguyễn Phương H được quyền sử dụng các tài sản gắn liền với đất gồm có:

- Hàng rào (0,65m x 0,2m), cổng cao 2,1m x (3,2m + 0,3m), hàng rào (5,27m x 1,9m), sân bê tông diện tích 37,2m², mái che diện tích 20,9m², nền gạch tàu diện tích 20,9m², nhà tạm + nền bê tông diện tích 21,8m², nhà ở diện tích 69,0 m², nền gạch tàu Diện tích 11,2m², hàng rào (27,5m x 1,8m), nhà tạm + nền gạch tàu diện tích 13,7m², nhà vệ sinh diện tích 4,8m², hàng rào (9,7m x 1,7m), hàng rào kẽm gai bao quanh khu đất (194m x 1,4m), 644 cây tràm trồng năm 2014, 04 cây trác trồng năm 2014, 01 cây cam trồng năm 2014, 01 cây xoài trồng năm 2014, 01 cây khế trồng năm 2014, 04 cây trà trồng năm 2014, 01 giếng khoan, 09 cây măng cầu xiêm, 08 cây măng cầu ta, 01 cây me, 376 cây tràm trồng năm 2014, 03 cây xoài trồng năm 2014, 02 cây bông trang trồng năm 2014, 01 cây mai trồng năm 2014.

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 427,3m² thuộc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T2, huyện B2 là của ông Nguyễn Văn B.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Số tiền 5.788.414 đồng, bà Nguyễn Phương H đã nộp xong. Buộc ông Nguyễn Văn B nộp lại 2.894.207 đồng để trả lại cho bà Nguyễn Phương H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Phương H phải chịu 47.878.488 đồng được khấu trừ 7.500.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/030299 ngày 01/10/2018 và 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0030683 ngày 28/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B2, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Phương H còn phải nộp 40.078.488 đồng.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B2;
- TAND huyện B2;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự, Tổ HCTP.

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

Bùi Văn Tâm

