

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 241/2022/DS-PT
Ngày 29-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – 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 13 và 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2022/QĐPT-DS, ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1972; cùng thường trú: tổ 3 ấp Xa Trạch S, xã Ph, huyện H, tỉnh Bình Phước, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; thường trú: tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: tổ 1, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 03/12/2019), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng Qu, sinh năm 1982; địa chỉ: cây xăng Th, tổ 4, khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đào Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: số 137, đường ĐX 025, tổ 15, khu phố 3, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (Hợp đồng ủy quyền ngày 11/7/2020), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1942; địa chỉ: cây xăng Th, Tổ 4, khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Trần Hữu L2, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: tổ 2, khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn Lập - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (Giấy ủy quyền ngày 02/6/2021), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 549 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Ngọc Linh – Chức vụ: Giám đốc, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 22/6/2020, ngày 20/5/2021 và lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Ngày 25/10/2013, bà Nguyễn Thị L3 và ông Nguyễn Hồng Qu có lập giấy tay chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất khoảng 500m² (ngang 05m, sâu đến vách tường) thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 16 tại khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00047 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/03/2010 đứng tên ông Nguyễn Hồng Qu. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, cùng ngày nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 400.000.000 đồng nhưng không lập biên bản giao nhận tiền, việc giao nhận tiền có sự chứng kiến của ông Nguyễn

Thanh S, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị H. Tháng 12/2013, nguyên đơn xây dựng 01 căn nhà cấp 4 như hiện trạng trên vị trí đất bị đơn đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho nguyên đơn. Theo thỏa thuận và ông Qu cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn nhưng đến nay không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 25/10/2013 giữa ông Nguyễn Hồng Qu với ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D có hiệu lực pháp luật; công nhận cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D được quyền sử dụng đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích khoảng 500m² (ngang 05m, sâu đến vách tường) thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 16 tại khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00047 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/03/2010 đứng tên ông Nguyễn Hồng Qu. Đất có tứ cận như sau: hướng Bắc: giáp đường ĐH – 407; hướng Đông: giáp phần còn lại của thửa đất 246 (phần đất đã bán cho Nguyễn Thị H); hướng Nam: giáp phần còn lại của thửa đất 246 của ông Nguyễn Hồng Qu; hướng Tây: giáp phần còn lại của thửa đất 246 (phần đất đã bán cho bà Nguyễn Ngọc B).

2. Kiến nghị UBND thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00047 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/03/2010 đứng tên ông Nguyễn Hồng Qu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu kiến nghị UBND thị xã T thành yêu cầu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00047 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/03/2010 đứng tên ông Nguyễn Hồng Qu và từ yêu cầu công nhận diện tích khoảng 500m², nay nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 289,6m² thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 16 tại khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đào Văn T trình bày: bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Ngày 25/10/2013, giữa nguyên đơn với bị đơn có lập giấy tay với nội dung bà L3, ông Qu chuyển nhượng cho ông Ch, bà D diện tích đất nông nghiệp khoảng 200m² với giá 400.000.000 đồng. Sau khi viết giấy tay ngày 25/10/2013 thì ông Ch, bà D chưa thanh toán số tiền 400.000.000 đồng cho ông Qu, bà L3. Tuy nhiên, năm 2013 do con của ông Ch và bà D làm việc tại Bình Dương không có chỗ ở nên ông Qu đồng ý cho ông Ch, bà D xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và các công trình khác thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2020.

Theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì diện tích tách thửa tối thiểu đối với đất

nông nghiệp tại phường là 300m² nên diện tích 289,6m² mà nguyên đơn yêu cầu là không đủ điều kiện để tách thửa.

Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2013 giữa bà L3, ông Qu với ông Ch, bà D không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2013 vô hiệu tại thời điểm ký kết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2013 không đảm bảo về chủ thể vì quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho nguyên đơn đứng tên ông Qu nhưng trong giấy tay bán đất ngày 25/10/2013 lại có tên của bà Nguyễn Thị L3 là người chuyển nhượng là không đúng chủ thể.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3: thống nhất với trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X: thống nhất với trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Ngọc B trình bày: bà B, bà H là chị em ruột với ông Ch, ông Qu. Ngày 25/10/2013, bà B, bà H có chứng kiến việc lập giấy mua bán đất diện tích khoảng 500m² thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 16 tại khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa bà Nguyễn Thị L3, ông Nguyễn Hồng Qu với ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Ngọc D. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà B, bà H có ký tên vào giấy mua bán đất với tư cách là người làm chứng. Tại thời điểm lập giấy mua bán đất ngày 25/10/2013 thì ông Ch, bà D chưa giao tiền mua đất cho ông Qu. Năm 2013, con của ông Ch đến Bình Dương làm việc do không có chỗ ở nên ông Qu cho ông Ch, bà D xây dựng 01 căn nhà cấp 4 như hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L và ông Trần Hữu L2 trình bày: tài sản hiện đang tranh chấp là tài sản riêng của ông Qu nên ông Lộc và bà Lan không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương trình bày: Đối tượng tranh chấp trong vụ án hiện đang là tài sản thế chấp tại BIDV chi nhánh Bình Dương theo hợp đồng thế chấp số 638/2017/3558135/HĐBĐ ngày 05/6/2017 và văn bản sửa đổi bổ sung ngày 05/10/2017 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bình Dương và ông Nguyễn Hồng Qu. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng T và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T hợp pháp. Ngân

hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thu, bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông S, bà Th và bà Hoa là anh chị em ruột với ông Ch, ông Qu. Ông S, bà Th và bà Hoa có nghe việc ông Qu bán đất cho ông Ch nhưng nội dung cụ thể việc mua bán đất và giao nhận tiền như thế nào thì ông S, bà Th và bà Hoa không biết. Do bận việc nên ông S, bà Th, bà Hoa đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Hồng Qu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L3.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” diện tích 210,4m² thuộc một phần thửa số 246, tờ bản đồ số 16 tại khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng Qu.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 25/10/2013 là hợp đồng vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hồng Qu diện tích đất 289,6m² thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 16 tại khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất 289,6m² có tứ cận như sau: hướng Bắc giáp đường ĐH - 407; hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất 246 (nhà của bà Nguyễn Thị H); hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 246 của ông Nguyễn Hồng Qu; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất 246 (nhà của bà Nguyễn Ngọc B).

- Ông Nguyễn Hồng Qu có nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản trên diện tích đất 289,6m² cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D với tổng số tiền là 273.215.300 đồng. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông Nguyễn Hồng Qu được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với 289,6m² đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, 01 sân xi măng, 01 bàn thiên, 01 mái che, nhà tắm, nhà vệ sinh và tường rào lưới B40.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06 tháng 4 năm 2022 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn nộp Bản cam kết ngày 04/5/2012 với nội dung: *“Tôi tên: Nguyễn Hồng Qu, ở Ô4, ấp Ph, xã Phú Chánh, huyện T, tỉnh Bình Dương. Hôm nay là ngày 4.5.2012 tôi viết giấy cam kết này cùng các chị của tôi, tôi sẽ hứa tới ngày 16.9.2012 tôi sẽ lo 200.000.000 đồng. Hai trăm triệu đồng chẵn cho chị ba của tôi là Nguyễn Thị Ngọc Dung và anh trai tôi là ông Nguyễn Văn Ch. Để rút sổ đỏ của mẹ tôi là bà Nguyễn Thị L3 để sang sổ cho anh chị tôi. Nếu sau này chị em tôi không lo đủ số tiền cho chị tôi là bà Nguyễn Thị Ngọc Dung và ông Nguyễn Văn Ch sang sổ. Bốn chị em tôi sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn...”*. Cuối Bản cam kết có chữ ký và họ tên ông Nguyễn Hồng Qu. Trang sau của Bản cam kết có chữ ký và họ tên của các chị ông Qu là bà Nguyễn Thị H (chị Hai), bà Nguyễn Thị H (chị Tư), bà Nguyễn Thị Ngọc B (chị Năm), bà Nguyễn Thị Thu (chị Bảy), chữ ký và họ tên của bà Nguyễn Thị L3 (mẹ) và bà Phan Thị Thu H1 (vợ). Theo trình bày của nguyên đơn thì ông Qu đã rất nhiều lần hứa tách quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà D nhưng không thực hiện nên đến ngày 04/5/2012 ông Qu viết cam kết tới ngày 16/9/2012 lo tiền để lấy sổ đi tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, sau đó ông Qu vẫn không tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên đến ngày 25/10/2013 nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có những người thân trong gia đình gồm mẹ và các anh chị khác ký tên chứng kiến. Tại thời điểm này, vợ chồng nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn, có đếm tiền trước mặt của nguyên đơn và những người làm chứng. Sau đó, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn xây dựng nhà ở trên đất ổn định đến nay. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét buộc bị đơn tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vì bị đơn hứa quá lâu mà không thực hiện như đã hứa. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ trước của bị đơn tên Phan Thị Thu H1 tham gia vụ án, năm 2012 bị đơn có ký tờ thỏa thuận tách thửa đất cho nguyên đơn có bà H1 là vợ nguyên đơn ký tên nhưng trong vụ án này không đưa vợ trước của bị đơn tham gia là có thiếu sót. Mặt khác, lời khai của những người làm chứng còn có nhiều mâu thuẫn về việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa hai bên, tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm chưa cho đối chất làm rõ. Ngoài ra, Ngân hàng tham gia nhưng nguyên đơn không được thông báo nên không tiếp cận được chứng cứ của ngân hàng nộp và không có cơ hội trao đổi với ngân hàng tìm hướng giải quyết tranh chấp. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án để giải quyết lại. Đối với giấy cam kết ngày 04/5/2012 nguyên đơn nộp cho Tòa án để chứng minh việc bị đơn hứa tách sổ mà không tách, nguyên đơn không yêu cầu giám định chữ ký.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng bị đơn không có ký Giấy cam kết lo tiền tách đất do nguyên đơn cung cấp và những chữ ký và ghi họ tên

các chị của nguyên đơn cũng không đúng. Thời điểm 2013 bị đơn đã ly hôn vợ trước khi ký giấy bán đất cho nguyên đơn, quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản riêng của bị đơn, không có liên quan bà H1 nên bà H1 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Liên quan đến vấn đề tiền bạc giữa hai bên thì bị đơn có mượn tiền nguyên đơn nhưng đã được giải quyết bằng vụ án tranh chấp hợp đồng vay, hai bên đã hòa giải thành và nguyên đơn cũng đã thi hành án xong khoản tiền còn nợ nguyên đơn nên không có liên quan đến vụ án này. Đối với các ý kiến của người làm chứng, nếu lời khai có mâu thuẫn nhau thì không thể lấy các ý kiến đó làm chứng được, do đó không có cơ sở xác định lời trình bày của người làm chứng là bà Th và ông S để xem xét mà cần phải xem xét toàn diện các chứng cứ có liên quan khác để đánh giá mới đảm bảo khách quan.

Do có tình tiết mới phát sinh tại tòa liên quan đến quan hệ hôn nhân của bị đơn với bà H1 và tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm đã ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ có liên quan gồm: Bản án số 59/2013/HNGĐ-ST ngày 15/11/2013 của Tòa án nhân dân thị xã T về việc ly hôn giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Qu với bị đơn bà Phan Thị Thu H1; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2020/QĐST-DS ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng Qu, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, đối chất, giấy mượn tiền, hợp đồng tín dụng có liên quan đến vụ án. Đồng thời tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Về nội dung: Xét giấy bán đất về hình thức không phù hợp quy định của pháp luật và về nội dung cũng không xác định quyền sử dụng đất ở đâu nên giao dịch này vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không có xuất trình được chứng cứ, chứng minh nên không có căn cứ xem xét. Hiện tại trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4, các bên thừa nhận căn nhà do nguyên đơn xây do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà cho nguyên đơn theo định giá là phù hợp.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất của bị đơn để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nhưng lại tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm,

nguyên đơn nộp Giấy cam kết ngày 04/5/2012, giấy này phát sinh trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn không thừa nhận chữ ký là của bị đơn, nguyên đơn không yêu cầu giám định chữ ký, xét thấy chứng cứ này không có liên quan nên không có cơ sở xem xét. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa bà H1 là vợ trước của ông Qu vô tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, giao dịch này là đất trồng có nguồn gốc của bà L3 tặng cho cá nhân ông Qu, không có quyền lợi của bà H1. Quá trình ly hôn cũng không giải quyết về tài sản nên không cần thiết đưa bà H1 tham gia vụ án này. Theo Biên bản thẩm định, định giá tài sản ở cấp phúc thẩm thì phần chân đế bồn nước có giá là 6.388.761 đồng và giá trị hàng rào lưới B40 có thay đổi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án về cách tuyên: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa bản án bổ sung giá trị chân bồn nước và hàng rào cho nguyên đơn theo định giá của cấp phúc thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Ngọc L, ông Trần Hữu L2, bà Nguyễn Thị X, Ủy ban nhân dân thị xã T, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên bị đơn không đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đó căn cứ khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo lời trình bày của bị đơn và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 246, tờ bản đồ số 16 tại xã Phú Chánh có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị L3 tặng cho ông Nguyễn Hồng Qu theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Phú Chánh chứng thực ngày 09/12/2009 và đến ngày 01/3/2010 Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ giấy chứng nhận CH 00047 cho ông Nguyễn Hồng Qu với diện tích là 8.799 m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.

[2.2] Ngày 25/10/2013 ông Ch, bà D và ông Qu, bà L3 có ký Giấy bán đất (giấy tay). Theo nguyên đơn, hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế, nguyên

đơn đã giao tiền và nhận đất cất nhà ở ổn định từ năm 2013 nhưng bị đơn chưa tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực.

[2.3] Xét hình thức của hợp đồng: Hai bên thừa nhận giữa hai bên chỉ ký kết hợp đồng ngày 25/10/2013 bằng giấy tay có sự chứng kiến của các anh chị em, ngoài hợp đồng này thì hai bên không có ký kết hợp đồng công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, hình thức hợp đồng hai bên ký kết là không đúng quy định tại Điều 134, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

[2.4] Về nội dung của hợp đồng: Theo nội dung Giấy bán đất có ghi: “Tôi tên Nguyễn Hồng Qu, sinh năm 1982 và mẹ tôi là bà Nguyễn Thị L3 có bán cho anh chị của tôi là ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D một thửa đất tọa lạc tại ấp Ph xã Phú Chánh, H. T, T. Bình Dương. Với diện tích ngang 5 mét dài tới vách tường. Với giá 80.000.000 triệu mét ngang. Tổng số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng) chưa sang sổ. Tôi và mẹ tôi sẽ ký tên sang sổ cho anh và chị tôi. Có anh chị tôi làm chứng là anh Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Thị H. Phú Chánh ngày 25-10-2013...” Bên bán Nguyễn Hồng Qu ký ghi họ tên, bên mua Nguyễn Văn Ch, Nguyễn Ngọc D ký ghi họ tên. Dưới tên của bị đơn là các chữ ký và họ tên của bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Thanh S. Không có họ tên và chữ ký của bà Nguyễn Thị H.

[2.5] Như vậy, mặc dù giấy bán đất không ghi cụ thể diện tích đất, số thửa, tờ bản đồ và vị trí đất có tứ cận như thế nào, loại đất gì nhưng các bên thừa nhận diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là diện tích đất hai bên đang tranh chấp. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tổng diện tích đất tranh chấp là 289,6m², đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 16. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, đất có tứ cận như sau: hướng Bắc giáp đường ĐH - 407; hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất 246 (phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H); hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 246 của ông Nguyễn Hồng Qu; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất 246 (phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc B).

[2.6] Về điều kiện được phép tách thửa: Theo Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 27/9/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương (viết tắt là Quyết định số 28/2013), tại khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 28/2013 có quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất nông nghiệp ở địa bàn xã thuộc huyện là 1.000 m². Trong trường hợp này, tại thời điểm năm 2013 đang áp dụng diện tích tối thiểu tách thửa là 1000m² đất nông nghiệp nhưng đất tranh chấp có diện tích chỉ 289,6m² đất nông nghiệp nên tại thời điểm ký kết, đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 08/2013.

[2.7] Tại Biên bản xác minh ngày 17/5/2021 (bút lục 206) Ủy ban nhân dân phường Phú Ch xác định: “Tại thời điểm xây dựng căn nhà cấp 4, công

trình tại vị trí đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 16, tại phường Phú Ch thì địa phương không nhận được đơn thư khiếu nại hay tranh chấp gì liên quan đến việc xây dựng nhà, công trình trên đất. Khi xây dựng công trình trên đất nêu trên địa phương cũng không nhận được đơn xin giấy phép xây dựng nhà ở, công trình trên đất tranh chấp.”

[2.8] Theo Biên bản xác minh ngày 23/9/2022 Ủy ban nhân dân phường Phú Ch xác định: *“Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2013 của huyện T (nay là thị xã T) thì thửa 246 tờ bản đồ số 16 tại phường Phú Ch (trước đây là xã Phú Chánh là đất ở (ONT). Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã T và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thị xã T thì thửa đất 246 tờ Bản đồ số 16 tại phường Phú Ch là đất thương mại dịch vụ và đất giao thông”*. Theo kết quả xác định nêu trên thì tại thời điểm 2013 các bên xây dựng nhà, tuy không xin phép nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất 2013. Tuy nhiên, theo kế hoạch sử dụng đất hiện nay và quy hoạch đến năm 2030 thì đất tranh chấp không thuộc quy hoạch đất nhà ở mà thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ và đất giao thông.

[2.9] Theo nội dung Công văn số 2226/CNTU-ĐK ngày 24/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T thì việc xem xét diện tích đất nêu trên có đủ điều kiện tách thửa hay không phải căn cứ theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 (viết tắt Quyết định số 25/2017) của UBND tỉnh Bình Dương và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 15/12/2019 (viết tắt Quyết định số 28/2019) của UBND tỉnh Bình Dương để xem xét (BL 226).

[2.10] Theo Điều 3 của Quyết định 25/2017 thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp trên địa bàn phường là 300m² và tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Quyết định 25/2017 quy định về trường hợp cá biệt thì *“b) Đối với đất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa tại các phường: 100m², thị trấn: 200m², xã: 300m², tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý và điều kiện tại khoản 3 Điều 4 Quyết định này đối với trường hợp thửa đất theo quy hoạch sử dụng đất là đất ở.”*

Theo khoản 1 Điều 5 của Quyết định 28/2019 có quy định: *“Các trường hợp cá biệt:*

- a) Tách thửa đất để tặng cho phục vụ việc xây dựng nhà ở.*
- b) Tách thửa đất tại các khu tái định cư.*
- c) Tách thửa đất để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình khó khăn.*
- d) Thửa đất không tiếp giáp đường nhưng có nhu cầu tách thửa để hợp thửa với thửa đất có tiếp giáp đường giao thông do Nhà nước quản lý thành thửa đất mới.*
- đ) Thửa đất tiếp giáp mương thoát nước và mương này tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý.”*

[2.11] Đối chiếu theo các quy định trên thì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng của các đương sự trong vụ án không thuộc trường hợp cá biệt được phép tách thửa nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 25/10/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Nguyên đơn cho rằng đã trả tiền cho bị đơn ngay sau khi các bên ký hợp đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh về việc bị đơn có nhận tiền. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L3 (bút lục 209), bà H (bút lục 126), bà B (bút lục 129) xác định có chứng kiến việc hai bên lập giấy mua bán nhưng không thấy ông Ch, bà D thanh toán tiền cho ông Qu. Người làm chứng bà Hoa (bút lục 122), bà Th (bút lục 136) và ông S (bút lục 140) thì xác định có nghe nói hai bên có thực hiện mua bán đất, còn việc mua bán cụ thể thế nào thì ông, bà không biết. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm người làm chứng ông S có Bản cam đoan về việc làm chứng cho rằng bà Th và ông S trực tiếp chứng kiến ông Ch và bà D giao cho ông Qu số tiền 400.000.000 đồng và ông Qu đã giao phần đất đã bán cho ông Ch, bà D cất nhà ở ổn định từ năm 2013 đến nay. Ngoài việc thay đổi lời khai thì người làm chứng không gửi kèm theo chứng cứ nào khác để chứng minh rằng bản cam đoan là có cơ sở, do đó tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét lời khai của người làm chứng ông S.

[3.2] Do nguyên đơn không chứng minh được đã giao tiền cho bị đơn nên trách nhiệm hoàn trả không đặt ra xem xét. Bị đơn thừa nhận tất cả tài sản trên đất là của nguyên đơn và đồng ý trả giá trị tài sản cho nguyên đơn là phù hợp.

[3.3] Tuy nhiên, theo Biên bản thẩm định tại chỗ và định giá của cấp phúc thẩm đối với tài sản trên đất thì giá trị có một số thay đổi: 01 căn nhà cấp 4, tường gạch xây tô, sơn nước cửa chính và cửa sổ bằng sắt gắn kính, nền gạch men, trần la phong tole, đòn tay bằng gỗ và lợp tole có giá 229.425.000 đồng; 01 sân xi măng có giá 5.899.600 đồng; 01 bàn thiên có giá 409.500 đồng; 01 mái che tiếp phía sau nhà lợp tole, đòn tay gỗ gắn hai cột gạch xây tô, nền tráng xi măng có giá 6.977.600 đồng; nhà tắm và vệ sinh xây dựng liền kề nhau có kết cấu tường gạch xây tô, dán gạch men phía trong, đòn tay gỗ, lợp tole có giá 10.208.000 đồng; 01 chân đế đỡ trụ bê tông, nóc đỡ sàn bê tông đỡ bồn nước có giá trị là 6.388.761 đồng; hàng rào lưới B40 gắn liền với 12 trụ sắt tròn phi 18 có giá 18.900.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 288.604.061 đồng, giá di dời bồn nước inox là 702.000 đồng; thang sắt di dời được nên không định giá.

[3.4] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa giao tài sản là chân bồn nước có đế đỡ trụ bê tông, nóc đỡ sàn bê tông đỡ bồn nước cho bị đơn và bị đơn có trách nhiệm hoàn trả giá trị cho nguyên đơn đồng thời buộc nguyên đơn di dời thang sắt và bồn nước inox là có thiếu sót. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm có thể khắc phục được thiếu sót này mà không cần hủy án để giải quyết lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự khẳng định bồn nước inox và thang sắt có thể di dời được nên thống nhất với Hội đồng định giá không định giá. Do đó,

chỉ cần sửa bản án về phần này cho phù hợp thực tế. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do chứng cứ có mâu thuẫn lời khai của người làm chứng và thiếu sự tham gia tố tụng của vợ ông Qu là bà H1 và chưa có trao đổi hướng giải quyết với ngân hàng. Tuy nhiên, như đã phân tích trên, mặc dù giao dịch phát sinh trong thời kỳ hôn nhân với bà H1 nhưng đất có nguồn gốc của bà L3 cho cá nhân ông Qu nên không có liên quan đến quyền lợi của bà H1 do đó cấp sơ thẩm không đưa bà H1 tham gia tố tụng là phù hợp. Lời khai của người làm chứng tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm là khác nhau không phù hợp với các tình tiết khác nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét. Đối với ngân hàng đã có ý kiến về việc giải quyết vụ án giữa ông Ch và ông Qu, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng do tài sản thế chấp quyền sử dụng đất đã đăng ký giao dịch bảo đảm, trong hồ sơ không thể hiện thế chấp tài sản trên đất do đó, ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên không ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn. Ngoài ra, đối với hợp đồng vay nợ giữa ông Ch và ông Qu đã giải quyết xong, không có liên quan đến tranh chấp này.

[3.5] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Tuy nhiên do kết quả thẩm định, định giá có khác so với án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm điều chỉnh giá trị tài sản buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

[4] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị sửa án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

[7] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, 127, 128, 134, 137, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 và Điều 27 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:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Hồng Qu.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 25/10/2013 là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hồng Qu diện tích đất 289,6m² thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 16 tại khu phố Ph, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: hướng Bắc giáp đường ĐH - 407; hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất 246 (nhà của bà Nguyễn Thị H); hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 246 của ông Nguyễn Hồng Qu; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất 246 (nhà của bà Nguyễn Ngọc B).

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Hồng Qu có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên diện tích đất 289,6m² cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D với tổng số tiền là 288.604.061 đồng (hai trăm tám mươi tám triệu, sáu trăm lẻ bốn nghìn không trăm sáu mươi một đồng). Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông Nguyễn Hồng Qu được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với 289,6m² đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, 01 sân xi măng, 01 bàn thiên, 01 mái che, nhà tắm, nhà vệ sinh, trụ đỡ bê tông, sàn bê tông trên mái nhà tắm và tường rào lưới B40.

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm di dời thang sắt, bồn nước inox để giao quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất cho ông Qu.

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

2.3. Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm: ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D phải nộp số tiền 8.000.000 đồng, ông Ch và bà D đã thực hiện xong.

2.4. Về chi phí thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm: ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D tự nguyện nộp số tiền 1.600.000 đồng, ông Ch và bà D đã thực hiện xong.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0037800 ngày 31/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

Ông Nguyễn Hồng Qu phải chịu số tiền 14.430.203 đồng (mười bốn triệu bốn trăm ba mươi nghìn hai trăm lẻ ba đồng).

3. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Ngọc D số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005855, 0005856 ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29/9/2022)./.

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

**(Đã ký)
Nguyễn Ngọc Mai**

