

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 471/2024/DS-PT
Ngày 29-8-2024
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 Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – 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.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 338/2024/TLPT-DS ngày 23/7/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 331/2024/QĐ-PT ngày 25/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 424/2024/QĐ-PT ngày 20/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Quốc D, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: số E, Đại lộ B, tổ B, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 20/8/2024), có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1938; địa chỉ: ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, Lê Hồng P, tổ D, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 22/8/2024), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Huy H2, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Lê Thị Tố N, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở: số B, đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H2, bà N: Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, Lê Hồng P, tổ D, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 22/8/2024), có mặt.

3. Bà Lê Thị Bích P1, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1964; địa chỉ: số D, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện: Ông Cao Sỹ T, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D (văn bản ủy quyền số 439/UBND-BTCD ngày 04/3/2024), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Quốc D.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 26/9/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Quốc D trình bày:

Ông D là cháu họ của ông Lê Văn Đ (bà ngoại của ông D và vợ của ông Đ là chị em ruột); ông D là bên nhận chuyển nhượng còn ông Đ là bên chuyển nhượng. Ngày 28/01/2019, ông D và ông Đ có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký kết “Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc”, theo đó: Ông Đ chuyển nhượng cho ông D phần đất có diện tích 920m² (ngang 10m x dài 92m) thuộc một phần thửa số 121, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 00125 QSDĐ/QĐ-UB ngày 23/5/2002 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D cấp đứng tên hộ ông Lê Văn Đ, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, cùng ngày ông D đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng (thể hiện trong hợp đồng).

Theo ông **D**, việc ký kết hợp đồng đặt cọc ghi tên bên chuyển nhượng là ông **Lê Văn Đ** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Phạm Quốc D**. Tuy nhiên, tại phân ký kết hợp đồng đặt cọc thì có ông **Đ**, những người con của ông **Đ** là ông **Lê Huy H2**, bà **Lê Thị Bích P1**, bà **Lê Thị Tô N** và bà **Nguyễn Thị Ngọc L** ký tên làm chứng. Ngoài ra, còn có bà **Tạ Thị X** là mẹ ruột của ông **D** cũng ký tên làm chứng.

Sau khi ký hợp đồng, nhận tiền cọc, ông **Đ** đưa cho ông **D** bản gốc GCNQSDĐ số 00125 nêu trên để ông **D** liên hệ làm thủ tục đo đạc. Trong thời gian này, ngày 17/7/2019 ông **H2** thay mặt ông **Đ** đứng ra nhận thêm số tiền 150.000.000 đồng (Giấy nhận tiền bán đất ngày 17/7/2019); ngày 30/5/2020, ông **H2** thay mặt ông **Đ** đứng ra nhận thêm số tiền 20.000.000 đồng (viết vào mặt sau của **G** nhận tiền bán đất ngày 17/7/2019); ngày 29/10/2020, ông **H2** thay mặt ông **Đ** đứng ra nhận thêm số tiền 30.000.000 đồng (viết vào mặt sau của **G** nhận tiền bán đất ngày 17/7/2019); ngày 07/02/2021 ông **H2** thay mặt ông **Đ** đứng ra nhận thêm số tiền 25.000.000 đồng (có lập giấy nhận tiền).

Ông **D** trình bày, do diện tích chuyển nhượng chỉ có 920m² không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của **UBND tỉnh B** nên ông **D** có thương lượng riêng bằng miệng với ông **Đ** (không xác định được thời gian thỏa thuận) là nhận chuyển nhượng thêm diện tích ngang 01m x dài 92m, giá chuyển nhượng 01m ngang là 40.000.000 đồng, số tiền này ông **D** đã thanh toán xong cho ông **H2** nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Ngày 07/7/2020, ông **D** đã thực hiện đo đạc xong, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D** đã ban hành mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 394/2020 ngày 07/7/2020, theo đó diện tích chuyển nhượng là 993,3m². Sau khi có kết quả đo đạc, ông **D** liên hệ với ông **Đ** để thực hiện thủ tục công chứng thì ông **Đ** xác định là không chuyển nhượng mà đòi hủy hợp đồng, trả lại tiền đã nhận. Từ khi ký kết giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc cho đến nay, ông **Đ** vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Ông **D** thống nhất, yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2023 do TAND huyện D lập; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1262-2023 ngày 14/12/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**; biên bản định giá ngày 13/3/2024 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự.

Nay, ông **D** xác định yêu cầu khởi kiện là: Buộc ông **Đ** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc ngày 28/01/2019 giữa ông **D** với ông **Đ**, với diện tích đo đạc thực tế 877,5 m² thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương** thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1262-2023 ngày 14/12/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**; trường hợp không thể giao đất được thì yêu cầu ông **Đ1** phải bồi thường cho ông **D** giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 1.231.442.700 đồng (theo biên bản định giá ngày 13/3/2024 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự **huyện D**).

Chứng cứ nguyên đơn ông **D** cung cấp: GCNQSDĐ số 00125 QSDĐ/QĐUB ngày 23/5/2002 (bản sao); Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc giữa ông **D** với ông **D** ký kết ngày 28/01/2019 (bản sao); các giấy nhận tiền bán đất ngày 28/01/2019, ngày 30/5/2020, ngày 29/10/2020 (bản sao); giấy giao nhận tiền ngày 07/02/2021 (bản sao); bản chụp tin nhắn (bản chụp); hồ sơ đo, bản vẽ khu đất ngày 07/7/2020 (bản sao).

*Đơn phản tố ngày 10/01/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án bị đơn ông **Lê Văn D** và người đại diện theo ủy quyền ông **Trương Quốc K** trình bày:*

Ông **D** thống nhất trình bày của ông **D** về mối quan hệ gia đình, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019, thỏa thuận người thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông **D** xác định, nguyên nhân không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do diện tích đất không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quyết định của **UBND tỉnh B**, không đảm bảo chủ thể tham gia giao dịch chứ không phải do ông **D** không tiếp tục chuyển nhượng.

Ông **D** không đồng ý trình bày của ông **D** về việc ông **D** có thương lượng riêng bằng miệng với ông **D** là nhận chuyển nhượng thêm diện tích ngang 01m x dài 92m, giá chuyển nhượng 01m ngang là 40.000.000 đồng và ông **D** đã thanh toán xong cho ông **D**.

Ông **D** không đồng ý trình bày của ông **D** về việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Ông **D** thừa nhận ngày 28/01/2019 có nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Đối với những lần ông **H2** nhận tiền của ông **D** thì ông **D** không biết, ông **D** không có ủy quyền cho ông **H2** nhận tiền.

Ông **D** thống nhất, yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2023 do TAND huyện D lập; Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 1262-2023 ngày 14/12/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**; biên bản định giá ngày 13/3/2024 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự.

Ông **D** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **D**, bởi vì: Sau khi ký kết giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc, ông **D** có giao cho ông **D** bản gốc GCNQSDĐ số U 356781, số vào sổ 00125 QSDĐ/QĐ-UB 23/5/2002 đứng tên hộ ông **Lê Văn D** (hiện giờ ông **D** vẫn còn giữ) để ông **D** thực hiện các thủ tục, ông **D** không thực hiện được là do lỗi của ông **D**. Hiện nay, thời gian đã quá lâu nên ông **D** không đồng ý tiếp tục hợp đồng và diện tích chuyển nhượng 877,5m² không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/01/2024, ông **D** có đơn phản tố yêu cầu ông **D** trả lại bản gốc GCNQSDĐ; buộc ông **D** phải chịu mất số tiền cọc đã giao 50.000.000 đồng với lý do đã vi phạm quá 100 ngày để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông **D** thay đổi một phần yêu cầu phản tố chấp nhận trả lại cho ông **D** số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng do thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bị vô hiệu.

Chứng cứ bị đơn ông **D** cung cấp: Bản sao giấy chứng tử của bà **Nguyễn Thị S**; bản tự khai ngày 10/01/2024 của ông **D**; bản tự khai của ông **K** ngày 26/02/2024; bản tường trình của ông **D** ngày 03/4/2024.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Huy H2** trình bày:*

Ông **H2** thống nhất trình bày của ông **D**.

Ông **H2** xác định số tiền 225.000.000 đồng, là tiền ông **H2** vay của ông **D**, để được ông **D** cho vay tiền, ông **H2** phải ghi theo yêu cầu của ông **D** là nhận tiền "... theo hợp đồng mua bán đất ngày 28/01/2019" và việc ghi này là áp dụng cho lần nhận tiền ngày 17/7/2019, những lần sau không ghi, ông **H2** chấp nhận trả lại số tiền gốc và trả tiền lãi theo mức lãi suất Nhà nước quy định tương ứng với thời gian vay ông **D**.

Ông **H2** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **D**; ông **H2** chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **D**.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hoàng cung c**: Bản tự khai ngày 15/01/2024, ngày 04/4/2024; đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 15/01/2024; căn cước công dân.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Tố N**, bà **Lê Thị Bích P1** và bà **Nguyễn Thị Ngọc L** trình bày:*

Ngày 28/01/2019, bà **N**, bà **L** và bà **P1** có chứng kiến ông **D** nhận tiền đặt cọc của ông **D** số tiền 50.000.000 đồng để ông **D** chuyển nhượng phần đất diện tích 920m² thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 16 theo Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc ngày 28/01/2019 giữa ông **D** với ông **D**. Đồng thời, ông **D** có giao bản gốc GCNQSDĐ đứng tên hộ ông **Lê Văn Đ** cho ông **D** để ông **D** thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là 100 ngày kể từ ngày ký. Kể từ ngày 28/01/2019 cho đến nay, ông **D** không thông báo cho bà **N**, bà **L** và bà **P1** để ký kết chuyển nhượng.

Bà **N**, bà **L** và bà **P1** là con ruột của ông **D**, là thành viên trong hộ ông **D** nhưng từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến nay quá lâu mà ông **D** không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng nên bà **N**, bà **L** và bà **P1** thống nhất yêu cầu ông **D** trả lại bản gốc GCNQSDĐ đứng tên hộ ông **Lê Văn Đ**.

Bà **N**, bà **L** và bà **P1** không biết thỏa thuận chuyển nhượng thêm của ông **D** 01m ngang x chiều dài 92m.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **N**, bà **L** và bà **P1** cung cấp: Bản tự khai và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 14/01/2024, ngày 15/01/2024; căn cước công dân.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND huyện D** trình bày:*

Tại Công văn số 439/UBND-BTCD ngày 04/3/2024 của **UBND huyện D**, các Công văn số 127/PTNMT-QLĐĐ ngày 14/3/2024, số 156/PTNMT-QLĐĐ ngày 28/3/2024 của **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D** cung cấp:

GCNQSDĐ số vào sổ 00125 QSDD/QĐ-UB ngày 23/5/2002 do UBND huyện D cấp đúng tên hộ ông Lê Văn Đ được cấp theo trình tự thủ tục hướng dẫn tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T3. GCNQSDĐ được cấp theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 1999, không đo đạc thực tế, không thể hiện việc ký liên ranh. GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Lê Văn Đ gồm các thành viên: Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị S, bà Lê Thị Bích P1 và ông Lê Huy H2.

Căn cứ vào bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2024 và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện D thì thửa đất số 121 thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm (CLN) nên việc tách thửa đối với diện tích đất 877,5m² thuộc một phần thửa số 121 là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 12/2023/QĐ-UB ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B.

UBND huyện D đồng ý tham gia tố tụng nhưng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình tiến hành tố tụng, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D có ý kiến:

Công văn số 341/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 29/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác định: Điều 3 Quyết định số 12/2023/QĐ-UB ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện về tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì việc tách thửa đối với diện tích đất 877,5m² thuộc một phần thửa số 121, tờ bản đồ số 16 là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

Quá trình tiến hành tố tụng, UBND xã T, huyện D có ý kiến:

Công văn số 232/UBND-KT ngày 08/4/2024 của UBND xã T xác định: Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có tuyến đường theo danh mục là Thanh Tuyền 66 (đường DT744 Phạm Thị N1 đi Nguyễn Văn T1) nằm ở cạnh hướng Đông của thửa đất số 121, theo Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 04/6/2021 của UBND huyện D và tuyến đường nằm ở cạnh hướng Tây của thửa đất số 121, không nằm trong danh mục theo Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 04/6/2021 của UBND huyện D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 36, 39, 92, 147, 217, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 132, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc D đối với ông Lê Văn Đ và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ đối với ông Phạm Quốc D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1.1. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc ký kết ngày 28/01/2019” giữa ông **D** với ông **D** là vô hiệu.

- Buộc ông **Lê Văn Đ** phải hoàn trả lại cho ông **Phạm Quốc D** số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông **Phạm Quốc D** trả lại cho ông **Lê Văn Đ** bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 356781, số vào sổ cấp GCN: 00125 QSDĐ/QĐ-UB ngày 23/5/2002 do **UBND huyện D** cấp đứng tên hộ ông **Lê Văn Đ**.

- Buộc ông **Lê Huy H2** thanh toán cho ông **Phạm Quốc D** tổng số tiền 337.880.000 đồng (ba trăm ba mươi bảy triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng), trong đó số tiền gốc là 225.000.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi là 112.880.000 đồng (một trăm mười hai triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Quốc D** đối với ông **Lê Văn Đ** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Không buộc ông **Lê Văn Đ** phải thanh toán cho ông **Phạm Quốc D** số tiền theo yêu cầu là 1.181.442.700 đồng (một tỷ một trăm tám mươi một triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm đồng).

2. Chi phí tố tụng: Số tiền 2.038.039 đồng (hai triệu không trăm ba mươi tám nghìn không trăm ba mươi chín đồng).

Ông **Phạm Quốc D** và ông **Lê Văn Đ** mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí 1.014.019 đồng (một triệu không trăm mười bốn nghìn không trăm mười chín đồng). Ông **Phạm Quốc D** đã đóng tạm ứng, nên ông **Lê Văn Đ** phải nộp số tiền 1.014.019 đồng (một triệu không trăm mười bốn nghìn không trăm mười chín đồng) để hoàn trả lại cho ông **D**.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông **Phạm Quốc D** phải chịu số tiền 47.443.281 đồng (bốn mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm tám mươi một đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009403 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; ông **Phạm Quốc D** còn phải chịu số tiền 47.143.281 đồng (bốn mươi bảy triệu một trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm tám mươi một đồng).

3.2. Ông **Lê Văn Đ** được miễn nộp án phí.

3.3. Ông **Lê Huy H2** phải chịu số tiền 16.894.000 đồng (mười sáu triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/6/2024, nguyên đơn ông **Phạm Quốc D** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 24/6/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VDS đối với bản án sơ thẩm, đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi quyết định kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xác định giao dịch giữa hai bên vô hiệu là có căn cứ nhưng xác định giao dịch chưa đúng dẫn đến giải quyết hậu quả chưa chính xác. Xét, thời điểm giao dịch giữa ông **D** và ông **D** thì đất cấp cho hộ **ông D** vào năm 2002, thành viên trong hộ bà **S** (vợ ông **D**) đã chết, các con của bà **S**, ông **D** đã ký hợp đồng nên biết việc chuyển nhượng, giao dịch ở đây được xác định là hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự xử lý hợp đồng vô hiệu, ông **D** trả lại 275.000.000 đồng, lỗi do hai bên nên mỗi bên chịu 50/50, ông **D** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (con ông **D**) bồi thường thiệt hại chênh lệch giá 427.116.476 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật dẫn đến giải quyết sai quy định pháp luật, sai phạm này khắc phục được nên không cần hủy bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm như trên.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **P1**, bà **L**, **UBND huyện D** có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo, lý do: Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc ngày 28/01/2019, chủ hộ là ông **Lê Văn Đ** và các thành viên hộ gồm: ông **Lê**

Huy H2, bà Lê Thị Bích P1, bà Lê Thị Tố N, bà Nguyễn Thị Ngọc L đều ký tên đồng ý chuyển nhượng phần đất 920m² (có 50m² đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 16 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Đ trả lại cho ông D tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng; ông H2 nhận tiền của ông D thì ông H2 đã là người đại diện hộ gia đình liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D để tiến hành đo đạc, ngày 07/7/2020 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đã cung cấp mảnh trích lục địa chính số 294/2020, điều này chứng tỏ hộ ông Đ đồng ý chuyển nhượng đất cho ông D; ông H2 là thành viên trong hộ cũng có quyền sử dụng thửa đất số 121 nên việc ông H2 nhận tiền bán đất của ông D 225.000.000 đồng thì ông H2 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông H2 trả lại cho ông D 225.000.000 đồng và tiền lãi 112.880.000 đồng là chưa phù hợp quy định pháp luật, chưa đánh giá chứng cứ đầy đủ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng như không đưa bà Tạ Thị X tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà X có ký tên trong hợp đồng đặt cọc, số tiền 25.000.000 đồng có ông N2 làm chứng, trường hợp không hủy bản án sơ thẩm thì xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D kháng nghị đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm, lý do: Quan hệ tranh chấp là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không xác định quan hệ pháp luật giữa ông D với ông H2 mà giải quyết luôn trong vụ án là chưa đúng pháp luật, xác định thiếu quan hệ pháp luật; số tiền ông H2 nhận là tiền thanh toán để thực hiện chuyển nhượng đất; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần đất thuộc thửa số 121 vô hiệu do vi phạm điều cấm như không được phép tách thửa, đồng thời hợp đồng chưa được công chứng theo quy định; giao dịch vô hiệu các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, lỗi của nguyên đơn, bị đơn, mỗi bên chịu 50% lỗi nên ông D, ông H2, bà P1, bà N, bà L phải bồi thường 50% giá trị đất cho ông D theo biên bản định giá ngày 13/3/2024. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi nội dung kháng nghị, từ hủy bản án sơ thẩm thành sửa bản án sơ thẩm.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc 28/01/2019 giữa ông Đ (bên bán – A) và ông D (bên mua – B) có nội dung: Ông Đ bán cho ông D ngang 10m x dài 92m = 920m² (có 50m² đất thổ cư), thửa đất số 121, tờ bản đồ số 16, tại ấp G, xã T huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 300.000.000 đồng; ông D đặt cọc trước 50.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng, đến khi nào bên A ra xã ký giấy thỏa thuận xong thì bên B giao đủ số tiền còn lại. Bên A cam kết trong vòng 100 ngày/tháng nếu bên A không đúng hợp đồng ký giấy cho bên B, bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc; nếu bên B không đúng hên hợp đồng thì số tiền đặt cọc sẽ bị mất; bên A không bán thì bồi thường gấp đôi cho bên B. Giấy này có ông Đ, ông D ký tên và người làm chứng ký tên gồm: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Lê Huy H2, bà Lê Thị Bích P1, bà Tạ Thị X, bà Lê Thị Tố N. Xét, các bên nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung đặt cọc là ông Đ

chuyển nhượng đất cho ông D, trong đó bà L, ông H2, bà P1, bà X, bà N ký tên với tư cách là người làm chứng, bà X không phải là thành viên trong hộ ông D nên không cần thiết đưa bà X tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo giấy nhận tiền bán đất có nội dung: Ngày 17/7/2019, ông Lê Huy H2 có nhận tiền của ông Phạm Quốc D 150.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán đất ngày 28/01/2019; ngày 30/5/2020, ông H2 có nhận của ông D số tiền 20.000.000 đồng; ngày 29/10/2020, ông H2 có nhận của ông D số tiền 30.000.000 đồng. Giấy này có chữ ký tên của ông D, ông H2.

Giấy ngày 07/02/2021 có nội dung: Ông H2 có lấy của ông D số tiền 25.000.000 đồng, trong đó có ông N2 (em ông D) làm chứng. Giấy này do ông H2 viết và ký tên; quá trình tố tụng ông H2 thừa nhận có nhận số tiền này từ ông D, nên không cần thiết đưa ông N2 tham gia tố tụng.

[2.3] Theo mảnh trích lục địa chính số 1262 ngày 14/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 877,5m² thuộc một phần thửa số 121, tờ bản đồ số 16, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ 00125 QSDĐ/QĐ-UB ngày 23/5/2002 do UBND huyện D cấp cho hộ ông Lê Văn Đ. Tài sản trên đất gồm: 30 cây tre mạnh tông (02 bụi), 30 cây tre tàu (01 bụi), 01 cây mía trồng năm 2018, 01 cây tràm bông vàng trồng năm 2018. Hiện nay, đất do ông D quản lý sử dụng.

[2.4] Hồ sơ cấp đất và biến động đất, thể hiện:

Diện tích đất 8.861m² (trong đó đất thổ cư 200m², đất điều 8.661m²) thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 16, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là một phần trong tổng diện tích đất 14.039m² theo GCNQSDĐ số 00125 QSDĐ/QĐ-UB ngày 23/5/2002 do UBND huyện D cấp cho hộ ông Lê Văn Đ; theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 26/4/2002 của ông Đ (đất có nguồn gốc đổi GCNQSDĐ số 00051 QSDĐ ngày 04/8/1998, đổi GCNQSDĐ số 51/GCN.SB được UBND huyện B cấp ngày 19/9/1991). Thửa số 121 biến động: Ngày 23/9/2008, sang tên bà Lê Thị Bích P1 diện tích 767m²; ngày 20/9/2011, sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc L diện tích 1.000m²; diện tích còn lại 6.000m².

Công văn số 156/PTNMT-QLĐĐ ngày 28/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D thể hiện: GCNQSDĐ số 00125 QSDĐ/QĐ-UB ngày 23/5/2002 do UBND huyện D cấp cho hộ ông Lê Văn Đ, gồm các thành viên: Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị S, ông Lê Huy H2; ngoài ra còn có 01 thành viên tại thứ tự số 3 trong hộ khẩu của ông Đ nhưng do quá mờ nên không xác định được tên của thành viên này, đề nghị Tòa án liên hệ Công an huyện để được cung cấp; 02 thành viên trong hộ khẩu là bà Lê Thị Tô N, ông Trần Hoàng H3 chuyển đi ngày 26/5/2000 nhưng có hộ khẩu tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số 00051 ngày 04/8/1998. Đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 12/2023/QĐ-UB ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B về việc quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu đối với

từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Theo sổ hộ khẩu, trình bày của ông **D**, thì ông **D** và bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1937 (chết năm 2012 theo Giấy chứng tử số 69, quyển số 01/2012 ngày 19/11/2012 của **UBND xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương**) là vợ chồng; thành viên trong hộ ông **D**, gồm: Bà **Nguyễn Thị S** và các người con gồm: Bà **Lê Thị Bích P1**, sinh năm 1971; ông **Lê Huy H2**, sinh năm 1972; bà **Lê Thị Tố N**, sinh năm 1973; ngoài ra có cháu là ông **Trần Hoàng H3**, sinh năm 1997 (con bà **N**).

[2.5] Như vậy, đất tranh chấp cấp cho hộ ông **D**, thời điểm ông **D** ký kết hợp đồng bà **S** đã chết, ông **D** chưa thực hiện thủ tục phân chia thừa kế di sản của bà **S** theo quy định pháp luật, nên việc ông **D** thực hiện giao kết hợp đồng với ông **D** là vượt quá phạm vi định đoạt về tài sản của bà **S**, mặc dù hợp đồng có bà **P1**, bà **L**, bà **N**, ông **H2**, bà **X** ký tên nhưng chỉ với tư cách là người làm chứng; đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định nên giao dịch giữa ông **D** và ông **D** vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.6] Về số tiền giao nhận giữa hai bên, ông **D** trình bày đã đặt cọc cho ông **D** 50.000.000 đồng và giao tiền chuyển nhượng đất cho ông **H2** 225.000.000 đồng; ông **D** thống nhất có nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, còn 225.000.000 đồng ông **D** trình bày không biết, không nhận tiền mua đất của ông **D**; ông **H2** trình bày 225.000.000 đồng là tiền ông **H2** mượn riêng của ông **D** để tiêu xài cá nhân, ông **D** không biết việc ông **H2** mượn tiền của ông **D**, đồng ý trả lại cho ông **D** số tiền này.

Xét, trình bày của ông **D** cho rằng không biết việc giao nhận tiền của ông **D** với ông **H2** và trình bày của ông **H2** cho rằng tiền ông **H2** nhận của ông **D** là tiền vay; ngoài lời trình bày, ông **D**, ông **H2** không có chứng cứ chứng minh là tiền vay; ông **D** không thừa nhận có cho ông **H2** vay tiền, ông **D** xác định giữa ông **D** với ông **H2** không có giao dịch vay mượn tiền với nhau; việc chuyển nhượng đất, ông **H2** có biết và có ký tên trong hợp đồng với tư cách người làm chứng, đồng thời ông **H2** cũng là thành viên trong hộ ông **D**; căn cứ theo nội dung giấy nhận tiền các ngày 17/7/2019, ngày 28/01/2019; ngày 30/5/2020, ngày 29/10/2020, có cơ sở xác định số tiền 225.000.000 đồng ông **H2** đã nhận là tiền chuyển nhượng đất.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên đã thực hiện được 275.000.000 đồng, chỉ còn lại số tiền 25.000.000 đồng; ông **D** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp này, quan hệ pháp luật cần phải xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên cần điều chỉnh lại quan hệ pháp luật.

[2.7] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông **D** trả cho ông **D** 50.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận; ông **H2** thanh toán tiền vay cho ông **D** 225.000.000 đồng, tiền lãi 112.880.000 đồng trên cơ sở lời trình bày của ông **H2** cho rằng có quan hệ vay tiền của ông **D**, trong khi không có bất kỳ chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền giữa hai bên, cũng như không được

ông **D** thừa nhận là không đảm bảo quyền lợi của đương sự. Trường hợp này, cần xem xét đánh giá lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể như phân tích trên thì lỗi của hai bên là ngang nhau (50/50), nên cần buộc ông **D**, ông **H2** có trách nhiệm trả lại cho ông **D** số tiền đã nhận 275.000.000 đồng và bồi thường cho ông **D** số tiền 427.116.476 đồng ($275.000.000 \text{ đồng} / 300.000.000 \text{ đồng} = 91,7\%$, tương đương số tiền 1.129.232.959 đồng (trị giá đất theo kết quả định giá 1.231.442.700 đồng) – 275.000.000 đồng = 854.232.959 đồng/2). Tổng cộng 702.116.476 đồng (bảy trăm lẻ hai triệu một trăm mười sáu nghìn bốn trăm bảy mươi sáu đồng).

[2.8] Từ những phân tích trên, cần sửa bản án sơ thẩm, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[4] Chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, riêng ông **D** được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 117, 123, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Phạm Quốc D**.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VDS ngày 24/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Quốc D** đối với ông **Lê Văn Đ** và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Lê Văn Đ** đối với ông **Phạm Quốc D** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

T2 “Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc ký kết ngày 28/01/2019” giữa ông **Phạm Quốc D** với ông **Lê Văn Đ** vô hiệu.

Buộc ông **Lê Văn Đ** và ông **Lê Huy H2** phải liên đới trả lại cho ông **Phạm Quốc D** số tiền đã nhận 275.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại 427.116.476

đồng, tổng cộng 702.116.476 đồng (bảy trăm lẻ hai triệu một trăm mười sáu nghìn bốn trăm bảy mươi sáu đồng).

Buộc ông **Phạm Quốc D** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Lê Văn Đ** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 356781, số vào sổ 00125 QSDĐ/QĐ-UB ngày 23/5/2002 do **UBND huyện D** cấp cho hộ ông **Lê Văn Đ**.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Quốc D** đối với ông **Lê Văn Đ** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Không chấp nhận yêu cầu **khởi kiện** của nguyên đơn ông **Phạm Quốc D** về việc yêu cầu bị đơn ông **Lê Văn Đ** phải thanh toán **cho ông Phạm Quốc D** số tiền 529.326.224 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng).

2.3. Chi phí tố tụng: Số tiền 2.038.039 đồng (hai triệu không trăm ba mươi tám nghìn không trăm ba mươi chín đồng).

Ông **Phạm Quốc D** và ông **Lê Văn Đ** mỗi người phải chịu số tiền 1.014.019 đồng (một triệu không trăm mười bốn nghìn không trăm mười chín đồng). Ông **Phạm Quốc D** đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, ông **Lê Văn Đ** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Phạm Quốc D** số tiền 1.014.019 đồng (một triệu không trăm mười bốn nghìn không trăm mười chín đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Phạm Quốc D** phải chịu số tiền 25.173.049 đồng (hai mươi lăm triệu một trăm bảy mươi ba nghìn không trăm bốn mươi chín đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009403 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; ông **Phạm Quốc D** còn phải chịu số tiền 24.873.049 đồng (hai mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn không trăm bốn mươi chín đồng).

Ông **Lê Văn Đ** được miễn nộp án phí.

Ông **Lê Huy H2** phải chịu số tiền 16.042.330 đồng (mười sáu triệu không trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm ba mươi đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông **Phạm Quốc D** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000191 ngày 18/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng