

Bản án số: 23/2022/DS-ST

Ngày: 09-9-2022

V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ.

Ông Nguyễn Văn Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kiều Vĩnh Phong, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1978; cư trú tại: số 149/18, đường 30/4, tổ 10, khu 6, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: số 74, đường L, tổ 27, khu phố 4, phường L, thành phố M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 535, Đại lộ D, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 5 năm 2020), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1966 (bà L đã chết ngày 30 tháng 8 năm 2021); cùng cư trú tại: tổ 11, ấp K, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L:

1. Ông Nguyễn Văn Đ (chồng bà L), có mặt.

2. Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm 1995; hộ khẩu thường trú: tổ 11, ấp K, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; nơi sinh sống: đường D13, khu phố 6, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Dương (con bà L), có mặt.

3. Anh Nguyễn Thanh H (con bà L), có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Thị Kim Gi, sinh năm 1970; cư trú tại: ấp K, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

2. Chị Võ Kiều O, sinh năm 1982; cư trú tại: số 149/18, đường 30/4, tổ 10, khu 6, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1999; hộ khẩu thường trú: tổ 11, ấp K, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; nơi sinh sống: ấp T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Phòng Công chứng A - Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đại lộ B, phường D, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng A: Bà Nguyễn Thị Phương N, chức vụ: Trưởng Phòng Công chứng A, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1968 và ông Trần Hữu V, sinh năm 1969; cùng cư trú tại: ấp K, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, cùng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 12 tháng 5 năm 2020 của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn Ph, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, anh Vũ Mạnh T là người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Tấn Ph trình bày:

Anh Nguyễn Tấn Ph không có mối quan hệ gì với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim L, bà Huỳnh Thị Kim Gi. Chị Võ Kiều O là vợ của anh Ph.

Tháng 02 năm 2012, anh Ph cho ông Đ và bà L vay số tiền 250.000.000 đồng, không rõ vay để làm gì, vay không có lãi; ông Đ và bà L có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01182QSDĐ/1205QĐ-UB ngày 11 tháng 3 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đ, diện tích được cấp là 535 m², thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bình Dương. Hai bên có làm Giấy vay/mượn ngày 21 tháng 02 năm 2012, đồng thời ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012, công chứng tại Phòng Công chứng A tỉnh Bình Dương, số công chứng 1045, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo khoản vay; số tiền vay 250.000.000 đồng trở thành giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng.

Theo giấy vay/mượn, hai bên đã thỏa thuận như sau: trong vòng 03 tháng sẽ hoàn trả số tiền vay cho anh Ph và anh Ph có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp đến thời hạn cam kết (hết tháng 5 năm 2012) mà ông Đ và bà L không hoàn trả số tiền đã vay *“thì mặc nhiên mọi chi tiết và điều khoản trong hợp đồng mua bán đã ký trước đó sẽ có hiệu lực, anh Nguyễn Tấn Ph có quyền làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Anh Ph đã giao số tiền vay 250.000.000 đồng (đây là tài sản riêng của anh Ph) cho ông Đ và bà L ngày 22 tháng 02 năm 2012 tại phòng công chứng, ông Đ và bà L đã giao cho anh Ph giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hết thời hạn vay, ông Đ và bà L không trả nợ cho anh Ph và cũng không có thỏa thuận nào khác nên anh Ph đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, anh Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH03251 ngày 27 tháng 12 năm 2013 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương cấp, diện tích được cấp là 631 m², thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Do phần đất anh Ph nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà L bị cấp sai số thửa đất và diện tích nên Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH05165 ngày 03 tháng 3 năm 2017 cho anh Ph, diện tích được cấp là 101,1m², thuộc thửa đất số 909, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Từ khi anh Ph nhận chuyển nhượng đất năm 2012 đến nay, ông Đ và bà L vẫn chưa giao đất cho anh Ph quản lý, sử dụng mặc dù anh Ph đã nhiều lần yêu cầu.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, anh Ph khởi kiện buộc ông Đ và bà L chuyển giao cho anh Ph phần đất đã chuyển nhượng diện tích thực tế là 101,1 m², thuộc thửa đất số 909, tờ bản đồ số 17 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH05165 ngày 03 tháng 3 năm 2017 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho anh Ph.

Do bà L đã chết nên tại phiên tòa, anh Ph yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L cùng chuyển giao cho anh Ph phần đất trên. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, anh Ph không đồng ý.

Tại Bản tự khai ngày 15 tháng 6 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Đơn phản tố ngày 03 tháng 8 năm 2022 và tại phiên tòa, bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Đ và bà L là vợ chồng, ông bà không có mối quan hệ gì với anh Ph. Bà L chết ngày 30 tháng 8 năm 2021 do bệnh. Cha mẹ bà L cũng đã chết. Ông Đ

và bà L có ba người con: Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1988, chết năm 2013; Nguyễn Thanh N và Nguyễn Thanh H. Bà Huỳnh Thị Kim Gi là em cùng mẹ khác cha của bà L.

Phần đất diện tích 101,1 m², thuộc thửa đất số 909, tờ bản đồ số 17 có nguồn gốc do Viện Nghiên cứu Cao su V cấp cho ông Đ và bà L năm 1987, khi đó ông bà là công nhân xây lắp và trồng cao su của Viện Nghiên cứu Cao su V. Khi cấp đất, trên đất có sẵn căn nhà do Pháp xây để ăn cơm. Năm 2004, ông bà tu sửa lại căn nhà lại như hiện nay. Ngày 11 tháng 3 năm 2004, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ. Tuy nhiên, diện tích được cấp là 535 m², thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17 không đúng thực tế sử dụng, nhưng do thiếu hiểu biết nên ông bà không phát hiện.

Năm 2012, bà Gi có nhu cầu vay tiền nhưng không có tài sản thế chấp nên bà Gi nhờ ông Đ và bà L vay số tiền 250.000.000 đồng của anh Ph và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà cho anh Ph. Ngày 21 tháng 02 năm 2012, ông bà cùng với bà Gi đến gặp anh Ph tại Phòng Công chứng A, tỉnh Bình Dương để ký giấy vay/mượn và các giấy tờ theo yêu cầu của anh Ph (bà Gi không có ký tên); ngày này anh Ph chưa giao tiền. Ông bà và bà Gi không được tự đọc nội dung giấy vay/mượn mà chỉ được nghe anh Ph nói lại việc trả lãi, ngoài ra không được nghe nội dung gì khác.

Ngày 22 tháng 02 năm 2012, ông Đ cùng với bà Gi đến Phòng Công chứng A để nhận số tiền vay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 22 tháng 02 năm 2012 tại Phòng Công chứng A, ngày này không có bà L (vì hợp đồng này bà L đã ký ngày 21 tháng 02 năm 2012), chỉ có anh Ph, ông Đ, bà Gi và ông Nguyễn Hoàng D. Sau khi công chứng, anh Ph giao 250.000.000 đồng cho ông Đ và ông Đ giao lại cho bà Gi. Việc ông Đ giao tiền cho bà Gi không có giấy tờ gì. Từ tháng 02 năm 2012 cho đến khoảng đầu năm 2013, bà Gi là người trực tiếp trả lãi hàng tháng cho anh Ph, ông Đ và bà L không gặp anh Ph nữa. Ông Đ và bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ph để làm tin vay tiền cho bà Gi, không phải mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bà Gi không trả nợ đúng hạn, anh Ph làm thủ tục sang tên nhà đất của ông Đ và bà L nhưng không thông báo cho ông bà biết. Khi anh Ph khởi kiện thì ông bà mới biết; đồng thời phát hiện việc cấp đất cho ông bà năm 2004 là không đúng đối tượng sử dụng đất và diện tích đất, nên việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ph năm 2013 cũng sai. Bà Gi do làm ăn thua lỗ nên không còn khả năng trả nợ cho anh Ph. Bà Gi đã đóng được khoảng 14 tháng tiền lãi (12.500.000 đồng/tháng) cho anh Ph nhưng không có giấy tờ gì.

Nay ông Đ vẫn đang ở trên nhà đất diện tích 101,1 m². Tại phiên tòa, ông Đ giữ nguyên ý kiến là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Ph; ông Đ giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012. Đối với số nợ 250.000.000 đồng, ông

Đ yêu cầu anh Ph trừ tiền lãi đã đóng khoảng 105.000.000 đồng, số tiền còn lại là 150.000.000 đồng ông Đ đồng ý trả cho anh Ph.

Tại Bản tự khai ngày 08 tháng 8 năm 2022 và tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L là anh Nguyễn Thanh N trình bày: anh N là con ông Đ và bà L. Anh N đồng ý cùng ông Đ trả 150.000.000 đồng cho anh Ph, đồng ý cùng ông Đ trả lãi cho anh Ph nếu tiền lãi đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, anh N không tranh chấp gì khác.

Tại Bản tự khai ngày 28 tháng 6 năm 2021 và tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh H trình bày: anh H là con ông Đ và bà L. Trước đây, anh H ở chung với cha mẹ trên phần đất diện tích 101,1 m². Nay, anh H thống nhất với ý kiến của ông Đ, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Ph. Anh H đồng ý cùng ông Đ trả 150.000.000 đồng cho anh Ph, đồng ý cùng ông Đ trả lãi cho anh Ph nếu tiền lãi đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 03 tháng 7 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Gi trình bày: do cần tiền giải quyết việc cá nhân, thông qua dịch vụ bà Gi biết anh Ph, anh Ph chỉ đồng ý cho bà Gi vay tiền nếu bà Gi có giấy tờ thế chấp để bảo đảm khoản vay. Vì vậy, bà Gi đã nhờ anh chị của mình là ông Đ và bà L vay tiền giúp bà Gi vì ông Đ và bà L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy tờ vay mượn tiền do ông Đ và bà L trực tiếp ký tên. Số tiền bà Gi vay là 250.000.000 đồng nhưng ông Đ nhận thay bà Gi chỉ có 212.500.000 đồng, anh Ph đã trừ 25.000.000 đồng tiền làm giấy tờ, dịch vụ và 12.500.000 tiền lãi tháng đầu tiên. Từ tháng 02 năm 2012 đến khoảng đầu năm 2013, bà Gi đã trả lãi hàng tháng cho anh Ph được 11 tháng và không còn khả năng trả lãi nữa. Việc ông Đ và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Ph chỉ để làm tin nên bà Gi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Ph.

Tại Văn bản trình bày ý kiến về vụ án và từ chối tham gia tố tụng ngày 15 tháng 6 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Kiều O trình bày: chị O là vợ của anh Ph. Số tiền 250.000.000 đồng anh Ph cho ông Đ và bà L vay là tài sản riêng của anh Ph. Chị O không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án và từ chối tham gia tố tụng.

Tại Văn bản số 113/STP-PCC1 ngày 17 tháng 7 năm 2021 V/v có ý kiến về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng A - Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương trình bày:

Ngày 22 tháng 02 năm 2012, Công chứng viên của Phòng Công chứng A nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đ và bà L và bên nhận chuyển nhượng là anh Ph; các bên đã xuất trình các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ông Đ và bà L đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Ph theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngày 11 tháng 3 năm 2004 cấp cho ông Đ, diện tích là 535 m², thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bình Dương; đất không tranh chấp, không nằm trong quy hoạch, không bị giải tỏa.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Phạm Văn C đã kiểm tra và nhận thấy các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật; yêu cầu Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trần Hữu V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà H và ông V.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận; về yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bị đơn thanh toán lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn, thủ tục thụ lý việc phản tố của bị đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: do bị đơn không giao đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được sang tên cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn giữ để làm tin cho việc vay tiền, bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả nợ cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật đầy đủ trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

[3] Về thẩm quyền: tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và

điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nơi cư trú của bị đơn và đất tranh chấp thuộc ấp K, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo quy định tại điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng.

[4] Quá trình tố tụng:

Bị đơn bà L chết ngày 30 tháng 8 năm 2021. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà L được xác định theo khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự gồm ông Đ là chồng bà L, anh H và anh N là con bà L.

Đối với Công chứng viên ông Phạm Văn C được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên hiện nay ông C không còn hành nghề công chứng tại Phòng Công chứng A. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng A đã có văn bản trình bày ý kiến rõ ràng về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 của công chứng viên. Vì vậy, Tòa án không tiếp tục đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với ông Nguyễn Hoàng D, các đương sự không ai cung cấp được thông tin về địa chỉ của ông D nên Tòa án không thể triệu tập ông D tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Gi, chị O và Phòng Công chứng A vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và ông V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H và ông V.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ph buộc ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L cùng chuyển giao cho anh Ph phần đất 101,1 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03 tháng 3 năm 2017 cho anh Ph:

[5.1] Theo Giấy vay/mượn ngày 21 tháng 02 năm 2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 do nguyên đơn cung cấp, có chữ ký, chữ viết họ tên của anh Ph, chữ ký, chữ viết họ tên và dấu lần tay của ông Đ và bà L, được ông Đ và bà L thừa nhận trong quá trình tố tụng. Đồng thời, qua xem xét lời khai của các đương sự có cơ sở xác định:

Theo Giấy vay/mượn ngày 21 tháng 02 năm 2012, anh Ph có cho ông Đ và bà L vay số tiền 250.000.000 đồng, không có lãi, thời hạn vay là 03 tháng; ông Đ và bà L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11 tháng 3 năm

2004 mang tên ông Đ, diện tích được cấp là 535 m², thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bình Dương cho anh Ph. Đến ngày 22 tháng 02 năm 2012, hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, công chứng tại Phòng Công chứng A (mục đích để đảm bảo khoản vay); giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng bằng với số tiền vay 250.000.000 đồng. Anh Ph đã giao số tiền vay cho ông Đ và bà L, ông Đ và bà L giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ph.

Về bản chất đây là hợp đồng vay tiền có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22 tháng 02 năm 2012 chỉ là giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 125 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì các bên đã thỏa thuận trong giấy vay/mượn: trong vòng 03 tháng ông Đ và bà L sẽ hoàn trả số tiền vay cho anh Ph và anh Ph có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng (đây là điều kiện hủy bỏ giao dịch dân sự). Trường hợp đến thời hạn cam kết mà ông Đ và bà L không hoàn trả số tiền đã vay *“thì mặc nhiên mọi chi tiết và điều khoản trong hợp đồng mua bán đã ký trước đó sẽ có hiệu lực, anh Nguyễn Tấn Ph có quyền làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* (đây là điều kiện phát sinh giao dịch dân sự). Do ông Đ và bà L không trả nợ đúng hạn cho anh Ph nên cuối năm 2013, anh Ph đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 535 m², thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17.

[5.2] Tuy nhiên, xét Giấy vay/mượn ngày 21 tháng 02 năm 2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012:

[5.2.1] Giấy vay/mượn ngày 21 tháng 02 năm 2012 có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 124, Điều 402, Điều 405 và Điều 471 của Bộ luật Dân sự năm 2005, được bị đơn thừa nhận, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 về hình thức được công chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009. Tuy nhiên về nội dung của hợp đồng không đảm bảo đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Cụ thể:

Ông Đ và bà L hoàn toàn không có ý định chuyển nhượng nhà đất ông bà đang ở cho anh Ph. Ông Đ và bà L chỉ vay tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ph giữ để làm tin. Do ít hiểu biết nên ông Đ và bà L mới ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở lời khai của ông Đ và bà L và qua xác minh tại chính quyền địa phương, ông Đ và bà L chỉ có tài sản duy nhất là phần đất 101,1 m² là nơi sinh sống.

Về đối tượng của hợp đồng là phần đất chuyển nhượng:

- Tại Công văn số 2372/UBND-NC ngày 26 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương V/v cung cấp thông tin liên quan đến vụ án

dân sự số 78/2020/TLST-DS phúc đáp như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01182QSDĐ/1205QĐ-UB ngày 11 tháng 3 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đ đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17 - xã Lai Hưng, diện tích 631 m² là trái quy định pháp luật. Cụ thể: cấp không đúng đối tượng sử dụng đất (thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17 - xã H, diện tích 631 m² thực tế bà Nguyễn Thị Ngọc H đang quản lý, sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02169 QSDĐ ngày 07 tháng 6 năm 2004; mặt khác, thực tế ông Đ quản lý sử dụng thửa đất số 909, tờ bản đồ số 17 - xã H).

Như vậy, ngay từ ban đầu việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là không đúng quy định pháp luật, không đúng với thực tế ông Đ và bà L sử dụng nhưng do thiếu hiểu biết nên ông Đ và bà L không có ý kiến gì và không liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Ph khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích bảo đảm khoản vay chứ không thực sự có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất, nên anh Ph đã không kiểm tra hiện trạng đất, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kịp thời phát hiện sai sót. Vì vậy các thông tin về diện tích, số thửa, số tờ bản đồ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng thực tế. Đối tượng của hợp đồng là một trong những nội dung cơ bản và quan trọng nhất của hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nếu cả nguyên đơn và bị đơn đều thật sự có ý định nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng thì các bên buộc phải biết sự sai sót này để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Và sự sai sót này Công chứng viên không thể biết được, Công chứng viên chỉ chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật. Vì vậy, điều khoản về phần đất chuyển nhượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 không đúng với quy định của pháp luật; đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 sai về đối tượng hợp đồng nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH03251 ngày 27 tháng 12 năm 2013 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương cấp cho anh Ph tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 17 - xã H, diện tích 631 m² cũng không đúng quy định pháp luật (Công văn số 2372 của Ủy ban nhân dân huyện B). Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này (bút lục số 205 đến số 225) thực hiện trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 mà không đo vẽ thực tế. Sau đó, anh Ph đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH05165 ngày 03 tháng 3 năm 2017, diện tích được cấp đúng với thực tế là 101,1 m², thuộc thửa đất số 909, tờ bản đồ số 17.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 không đảm bảo

các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về nội dung nên vô hiệu theo Điều 127 và Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông Đ vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất 101,1 m² nên không có cơ sở buộc ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L phải giao lại cho anh Ph.

[6] Xét yêu cầu phản tố của ông Đ yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012, ông Đ đồng ý trả cho anh Ph 150.000.000 đồng.

Về yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012, theo như đã phân tích trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 là vô hiệu.

Giấy vay/mượn ngày 21 tháng 02 năm 2012 phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Ông Đ và bà L khai ký vay anh Ph số tiền 250.000.000 đồng là vay dùm cho bà Gi. Anh Ph khai giao tiền vay trực tiếp cho ông Đ và bà L, quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Đ cũng thừa nhận điều này. Ông Đ yêu cầu anh Ph trừ tiền lãi đã đóng khoảng 105.000.000 đồng, ông Đ đồng ý trả cho anh Ph 150.000.000 đồng, tuy nhiên ông Đ không có chứng cứ chứng minh. Bà Gi khai ông Đ nhận thay bà Gi chỉ có 212.500.000 đồng và bà Gi đã đóng lãi cho anh Ph được 11 tháng, mỗi tháng 12.500.000 đồng nhưng bà Gi cũng không có chứng cứ chứng minh. Vì vậy, ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L (những người hưởng thừa kế của bà L) phải có trách nhiệm trả cho anh Ph số tiền đã vay là 250.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 474 và khoản 1 Điều 637 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[7] Về trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, dù các đương sự không yêu cầu nhưng nhằm giải quyết một cách toàn diện và triệt để vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng vay tiền giữa anh Ph, ông Đ và bà L là hợp đồng vay tiền có kỳ hạn và không có lãi, khi đến hạn mà ông Đ và bà L không trả nợ thì ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L phải có trách nhiệm trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng vay tiền giữa các bên là đang được thực hiện, nghĩa là các bên chưa thực hiện xong quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận và các quyền, nghĩa vụ khác phát sinh từ hợp đồng mà pháp luật có quy định. Hợp đồng này đang được thực hiện mà lãi, lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, việc áp dụng pháp luật để xác định lãi, lãi suất đối với số tiền chậm trả như sau:

Xác định thời điểm xét xử sơ thẩm và thời gian chậm trả: đối với hợp đồng vay có kỳ hạn thì thời gian chậm trả nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề

của ngày hết kỳ hạn vay (ngày 22 tháng 5 năm 2012) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 09 tháng 9 năm 2022):

- Đối với khoảng thời gian từ ngày 22 tháng 5 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 (trước ngày 01 tháng 01 năm 2017) là 04 năm 07 tháng 09 ngày thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005: theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005, trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền lãi chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Theo Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29 tháng 11 năm 2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm, tức 0,75%/tháng. Như vậy, ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L phải có trách nhiệm trả lãi đối với số tiền lãi chậm trả từ ngày 22 tháng 5 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 04 năm 07 tháng 09 ngày: $250.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/tháng \times 04 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 09 \text{ ngày} = 103.687.500 \text{ đồng}$.

- Đối với khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 09 tháng 9 năm 2022 là 05 năm 09 tháng 09 ngày thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015: theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm của khoản tiền vay 250.000.000 đồng, tức 0,83%/tháng. Như vậy, ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L phải có trách nhiệm trả lãi đối với số tiền lãi chậm trả từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 09 tháng 9 năm 2022 là 05 năm 09 tháng 09 ngày: $250.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng \times 05 \text{ năm } 09 \text{ tháng } 09 \text{ ngày} = 143.797.500 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi đối với số tiền chậm trả mà ông Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L có trách nhiệm trả cho anh Ph là 247.485.000 đồng.

[8] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012 giữa anh Ph, ông Đ và bà L vô hiệu; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền căn cứ vào bản án này thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH05165 ngày 03 tháng 3 năm 2017 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho anh Ph để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng đối tượng sử dụng đất; buộc ông Đ, anh N và anh H có trách nhiệm liên đới trả cho anh Ph số tiền nợ gốc là

250.000.000 đồng và tiền lãi là 247.485.000 đồng, tổng cộng là 497.485.000 đồng.

[10] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có tranh chấp gì khác trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Quan hệ pháp luật giữa ông Đ và bà Gi, khi nào tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[11] Về án phí và chi phí tố tụng khác

[11.1] Về án phí

Nguyên đơn anh Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Bị đơn ông Đ và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà L là anh N và anh H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[11.2] Về chi phí tố tụng khác: nguyên đơn anh Ph phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 2.607.000 đồng, trừ vào 2.607.000 đồng đã được anh Ph tạm ứng tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, anh Ph đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 122, Điều 124, khoản 1 Điều 125, Điều 127, khoản 2 Điều 305, điểm a khoản 1 Điều 402, Điều 405, Điều 411, khoản 1 Điều 474, khoản 1 Điều 637 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009;

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3, khoản 5 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; điểm c khoản 1 Điều 2 và điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29 tháng 11 năm 2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn Ph đối với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim L về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ đối với anh Nguyễn Tấn Ph về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 02 năm 2012, công chứng tại Phòng Công chứng A tỉnh Bình Dương, số công chứng 1045, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Nguyễn Tấn Ph với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu.

Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền căn cứ vào bản án này thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH05165 ngày 03 tháng 3 năm 2017 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho anh Nguyễn Tấn Ph đối với diện tích 101,1 m², thuộc thửa đất số 909, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng đối tượng sử dụng đất.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh N và anh Nguyễn Thanh H có trách nhiệm liên đới trả cho anh Nguyễn Tấn Ph số tiền 497.485.000 đồng (bốn trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác

5.1. Về án phí

Anh Nguyễn Tấn Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0038853 ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương, anh Ph đã thực hiện xong.

Ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh N và anh Nguyễn Thanh H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.899.400 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số AA/2021/0009268 ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương; ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh N và anh Nguyễn Thanh H phải tiếp tục liên đới nộp 19.849.400 đồng (mười chín triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm đồng).

5.2. Về chi phí tố tụng khác: anh Nguyễn Tấn Ph phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 2.607.000 đồng (hai triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn

đồng), trừ vào 2.607.000 đồng (hai triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn đồng) đã được anh Nguyễn Tấn Ph tam ứng tại Tòa án. Anh Nguyễn Tấn Ph đã thực hiện xong.

6. Về nghĩa vụ thi hành án

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Huỳnh Kim Xuyên