

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 64/2022/DS-PT
Ngày 02-12-2022
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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Bùi Danh Đại và Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Khắc H; địa chỉ: Số 386 đường L, khu phố 04, phường 04, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh A; địa chỉ: Số 191 đường 23/3, tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 15-8-2018) – *Có mặt*.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy B; địa chỉ: Số 190 đường L, phường 03, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – *Có mặt*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ: Số 21B2 đường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – *Có mặt*.

2. Ông Lê Hồng C và bà Chu Thị Út Q, là Luật sư của Hãng luật L & Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 03 đường T, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội – *Ông Hiện vắng mặt, bà Quỳnh có mặt*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh S; địa chỉ: Số 45 đường 794, ấp c, xã t, huyện t, tỉnh Tây Ninh – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị Th; địa chỉ: Số 191 đường X, tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 15-8-2018) – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Lê Ngọc E; địa chỉ: Số 2A H, quận B, Thành phố Hà Nội – *Vắng mặt.*

3. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức G – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 30-7-2021) – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Anh Nguyễn Chí T; địa chỉ: Thôn 01A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

2. Ông Nguyễn Đình H; địa chỉ: Số 585, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh – *Vắng mặt.*

3. Anh Đỗ Khắc Tr; địa chỉ: Thôn Y, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

4. Anh Hoàng Tiên D; địa chỉ: Trung tâm Z, số 85 đường L, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

5. Ông Tô T và bà Phạm Thị Ngọc H; cùng địa chỉ: Ấp 01, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh – *Vắng mặt.*

6. Anh Đào Xuân H; địa chỉ: Số 39, đường Đ, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh – *Vắng mặt.*

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh A và bị đơn ông Nguyễn Duy B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28-3-2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Huỳnh Khắc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2022, giữa anh Huỳnh Khắc H với ông Trần Tuấn M và bà Nguyễn Kiều Ch xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung hợp đồng, vợ chồng ông M chuyển nhượng cho anh Hiếu diện tích đất khoảng 103ha tọa lạc tại bon N, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, trong đó có khoảng 33ha đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*), phần diện tích đất còn lại chưa cấp GCNQSDĐ, hai bên đã làm thủ tục sang tên đối với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ cho anh H theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh H với danh nghĩa là Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng và Thương mại TN đã có văn bản gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ đề nghị hỗ trợ đo đạc và xác định diện tích đất nằm ngoài diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ là bao nhiêu?

Ngày 05-06-2014, anh H viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc E 02 lô đất: Lô thứ nhất thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ độc lập, diện tích 25.322m² theo GCNQSDĐ số F; lô thứ hai thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ độc lập, diện tích 108.570m² theo GCNQSDĐ số K. Ngày 21-9-2015, hai bên lập

hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã Q. Ngày 23-10-2015, ông E được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ.

Ngày 07-7-2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ ban hành Công văn số: 42/CV-VPĐĐ (viết tắt là Công văn số 42), xác nhận diện tích đất của anh H chưa được cấp GCNQSDĐ là 197.463m² (không có trích đo địa chính kèm theo). Trên cơ sở Công văn số 42, ngày 23-10-2014, giữa anh H với anh Nguyễn Duy B xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng, chứng thực. Theo nội dung hợp đồng đã ghi: “Bên A đồng ý bán đứt cho bên B phần đất diện tích 19.7463m² như trên đề nghị đo đạc số 42 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ, tỉnh Đắk Nông”. Tuy nhiên, thực tế anh H chỉ ranh chuyển nhượng cho anh B là 03 quả đồi có tứ cận: Phía trước giáp đường mòn; phía trái cách hàng cao su 02m; phía phải là bụi tre (đất ông Các); phía sau giáp suối bao bọc ranh giới. Giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng, anh H đã nhận đủ tiền; anh B chịu trách nhiệm làm GCNQSDĐ. Hai bên không lập biên bản bàn giao đất trên thực địa nhưng có chỉ ranh giới, tứ cận. Trước khi chuyển nhượng, anh H thuê ông Nguyễn Đình H dọn và mở đường liên kết giữa các quả đồi; thời điểm giao đất có ông Hoàng Tiến D (Cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ) chứng kiến và hỗ trợ xác định ranh mốc ngoài thực địa. Sau khi nhận đất, anh B chặt cây cao su, lấn chiếm sang phần đất anh H đã chuyển nhượng cho ông E.

Ngoài ra, ngày 11-11-2014, anh H chuyển nhượng cho ông Tô T, bà Phạm Thị Ngọc H 01 lô đất sát cạnh lô đất đã chuyển nhượng cho anh B có tứ cận: 01 cạnh giáp đất cao su của ông E; 01 cạnh giáp đường mòn (bên kia đường mòn là đất anh B); 02 cạnh còn lại giáp suối. Hai bên không đo đạc diện tích cụ thể, chuyển nhượng theo hình thức bán khoán. Phần đất anh H chuyển nhượng cho ông T cũng chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng không liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng cho anh B mà cách nhau 01 con đường làm ranh giới.

Nay anh H cho rằng anh B sử dụng đất không đúng ranh giới khi nhận chuyển nhượng, đã sử dụng qua phần diện tích đất anh H đã chuyển nhượng cho ông E và xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với anh B vi phạm về hình thức và nhầm lẫn về đối tượng, giá trị đất chuyển nhượng nên anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-10-2014 giữa anh H với anh B vô hiệu.

Về yêu cầu phản tố của anh B: Anh H đồng ý các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, anh H trả cho anh B 460.000.000 đồng, nhận lại diện tích đất 82.606,5m² và thanh toán giá trị tài sản trên đất anh B đã tạo lập; đối với phần đất hai bên cho rằng không chuyển nhượng thì anh H không nhận lại đất và không thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh B; đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là không có căn cứ nên H không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Duy B trình bày:

Ngày 23-10-2014, anh nhận chuyển nhượng của anh H 197.463m² đất tọa lạc tại bon N, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo Công văn số 42) với giá 460.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng nhưng không được công chứng, chứng thực; anh chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và các chi phí liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất. Anh đã giao đủ tiền

cho anh H và nhận đất để quản lý, sử dụng. Một thời gian sau, anh phát hiện một phần đất anh nhận chuyển nhượng đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho anh H vào ngày 08-3-2013 đối với thửa đất số 04 và 05, tờ bản đồ độc lập, tổng diện tích 133.892m², sau đó anh H chuyển nhượng cho ông E. Anh H đã có hành vi gian dối ngay từ đầu khi ký hợp đồng chuyển nhượng với anh nên lỗi hoàn toàn thuộc về anh Hiếu. Ngày 31-3-2021, anh có đơn phản tố yêu cầu anh H phải bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất và thiệt hại chênh lệch về giá trị đất đối với diện tích 197.463m² theo giá trị thực tế tại thời điểm giải quyết vụ án; anh đang sử dụng diện tích 63.566m² không có tranh chấp, đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên anh H, nếu pháp luật cho phép thì đề nghị công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất này. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-10-2014 vô hiệu và yêu cầu anh H phải trả lại 460.000.000 đồng đã nhận, thanh toán giá trị tài sản trên đất mà anh đã tạo lập, bồi thường thiệt hại về giá trị đất chênh lệch giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện nay. Đối với phần đất anh H cho rằng chuyển nhượng nhưng anh không nhận, hiện nay anh không sử dụng và trên đất không có tài sản nên không có nghĩa vụ trả lại đất.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Trần Minh S và người đại diện theo ủy quyền: Năm 2012, ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn M 10 ha đất tọa lạc tại bon N, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, trong đó có khoảng 33ha đất đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2014, ông tặng cho anh H một phần đất đã nhận chuyển nhượng, việc tặng cho chỉ nói miệng, không lập văn bản, giấy tờ gì. Sau đó anh H chuyển nhượng lại cho anh B một phần trong tổng diện tích đất 197.463m² ông đã tặng cho, không phải toàn bộ diện tích đất này.

- Ông Lê Ngọc E: Ngày 05-6-2014, ông nhận chuyển nhượng của anh H 02 lô đất có diện tích 108.570m² và 25.322m² (đều đã được cấp GGCNQSDĐ đứng tên anh H), việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực. Ngày 21-9-2015, hai bên lập hợp đồng có chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 23-10-2015, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ độc lập, diện tích 108.570m² và thửa đất số 04, tờ bản đồ độc lập, diện tích 25.322m² đứng tên ông. Ông biết việc anh B lấn chiếm diện tích đất 9.949,2m² của thửa đất số 05, tờ bản đồ độc lập nhưng ông không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- UBND huyện Đ: Diện tích đất theo sơ đồ đo đạc ngày 18-3-2019 thuộc khoảnh 04 và khoảnh 07, tiểu khu 1679, trước đây thuộc quyền quản lý của Công ty TNHH MTV Lâm Nghiệp Q. Sau khi sắp xếp đổi mới theo Nghị định số: 200/2004/NĐ-CP ngày 03-12-2004, phần đất này không nằm trong tờ bản đồ giao đất cho Công ty Q và cũng chưa giao về cho địa phương quản lý. Ngày 12-6-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông ban hành Công văn số: 1058/STNMT-QHGD về việc xác định chủ quản lý, sử dụng đất đối với diện tích còn lại tại tiểu khu 1669 và 1679. Theo đó, những diện tích đất chưa có quyết định thu hồi sẽ do UBND huyện Đ quản lý và chưa xem xét cấp GCNQSDĐ.

Phần đất chuyển nhượng giữa anh H và anh B thuộc thửa đất số 04 diện tích 25.322m²; thửa đất số 05 diện tích 108.570m²; thửa đất số 06 diện tích 61.163m²; thửa đất số 07 diện tích 17.840m², tờ bản đồ độc lập; UBND huyện Đ không lưu giữ sơ đồ vị trí cụ thể. Các thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho ông M; năm 2013 chuyển nhượng cho anh H; năm 2015 anh H chuyển nhượng cho ông E thửa số 04 và 05, đã hoàn tất thủ tục sang tên. Các thửa đất số 04, 05, 06, 07 theo tờ bản đồ trích đo được cấp GCNQSDĐ cho ông M là không đúng thẩm quyền vì tại thời điểm cấp, đất chưa giao về cho địa phương quản lý, tuy nhiên đến nay chưa có văn bản nào hủy bỏ hay thu hồi các GCNQSDĐ này. Đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

- Ông T: Ngày 11-11-2014, ông nhận chuyển nhượng của anh H 01 lô đất có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất anh B; phía Tây Nam giáp đất anh H; phía Tây Bắc là một phần hồ nước lớn chân rẫy; phía Đông Bắc giáp đồi keo ông L. Hai bên có lập hợp đồng và vẽ sơ đồ lô đất nhưng không công chứng, chứng thực vì đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Việc chuyển nhượng không xác định diện tích cụ thể mà bán khoán theo lô, không lập biên bản giao đất thực địa, không ký tứ cận giáp ranh nhưng có ông Hoàng Tiến D làm chứng. Ông khẳng định phần đất ông nhận chuyển nhượng không liên quan đến phần đất anh B nhận chuyển nhượng, ông không tranh chấp với anh H và anh B.

- Ông Hoàng Tiến D: Ông biết việc anh H chuyển nhượng cho anh B một phần đất trong tổng diện tích 197.463m²; hai bên đã xác nhận ranh giới cụ thể: Một cạnh cách vườn cao su 02m, một cạnh chạy theo đường mòn giáp đất ông T, phần còn lại là giáp suối và đồi ôm quanh. Một phần đất anh H đã chuyển nhượng cho ông T nên không có việc anh H chuyển nhượng cho anh B toàn bộ diện tích 197.463m².

- Ông Nguyễn Đình H: Anh H có thuê ông làm đường liên kết và dọn dẹp đất rẫy trên diện tích 197.463m² để anh H canh tác. Ông đã dùng máy cuốc KOMATSU và thuê nhân công làm đường kiểu xoắn ốc từ chân đồi lên đỉnh đồi với tiền công 2.800.000 đồng/ngày. Công việc đã hoàn thành và ông đã nhận đủ số tiền công 303.000.000 đồng.

- Ông Đỗ Khắc Tr: Ngày 02-5-2015, anh B thuê ông làm đường, hạ cấp ta-luy và đắp đập lô đất tọa lạc tại bon N, xã Q với giá 890.000.000 đồng, diện tích khoảng 10ha. Ông đã làm một mình trong hơn 02 tháng và phương tiện thực hiện là máy mức.

- Ông Nguyễn Chí T: Tháng 4-2015, anh B thuê ông dọn dẹp đất rẫy tọa lạc tại bon N, xã Q, diện tích khoảng 19ha với giá 140.000.000 đồng. Ông đã thực hiện xong, nhận đủ tiền và thanh lý hợp đồng với anh B.

- Ông Đào Xuân h: Ông giao nộp tập bản ảnh thể hiện có việc anh B thuê ông T và ông Tr làm đường liên kết đồi, hạ bậc ta-luy, dọn diện tích đất rẫy nhận chuyển nhượng từ anh H.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 29-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Áp dụng khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 136, Điều 137, Điều 410, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 của

Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-10-2014 giữa anh H và anh B vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh B:

+ Buộc anh B phải trả lại cho anh H tổng diện tích đất 82.068,5m² gồm hai thửa: Thửa số 01 diện tích 38.659,5m²; thửa số 02 diện tích 43.409m²; anh H được quyền sở hữu đối với 2.314 cây mắc ca, 510 cây cà phê vối, 100 cây chanh dây, 01 đập nước diện tích 972m².

+ Buộc anh H phải trả lại cho anh B 460.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận; thanh toán cho anh B 866.682.732 đồng giá trị tài sản do anh B tạo lập và bồi thường thiệt hại cho anh B số tiền 2.558.649.181 đồng. Tổng số tiền anh H phải thanh toán cho anh B là 3.885.331.913 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10-01-2021, bị đơn anh Nguyễn Duy B kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bị đơn theo hướng xác định lỗi hoàn toàn của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại giá trị chênh lệch diện tích đất đã chuyển nhượng theo giá thị trường (*trong đó bao gồm cả giá trị tài sản anh B đã tạo lập trên phần diện tích đất 133.892m² đã được cấp GCNQSDĐ hiện ông E đang quản lý, sử dụng là căn nhà cấp 04 và cây trồng tổng giá trị khoảng 200.000.000 đồng*); công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và anh H đối với diện tích 82.068,5m² anh B đang quản lý, sử dụng không nằm trong khoảnh 04 và khoảnh 07, tiểu khu 1679.

Ngày 12-01-2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chỉ tuyên nghĩa vụ hoàn trả giữa các bên; không buộc anh H phải trả ½ giá trị đất tăng thêm cho anh B, cụ thể: Anh H trả cho anh B 460.000.000 đồng đã nhận và không có quyền yêu cầu anh B trả lãi suất; anh B phải trả lại toàn bộ diện tích đất cho anh H và không có quyền yêu cầu anh H trả giá trị tăng thêm của đất; xác định diện tích đất các bên đã bàn giao ngoài thực địa, không tính phần diện tích đất không có thực theo Công văn số 42.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-10-2014 vô hiệu một phần; buộc anh H phải thực hiện thủ tục sang tên thửa đất số 06 diện tích 61.163m² và

thửa đất số 07 diện tích 17.840m² cho anh B; buộc anh H phải thanh toán cho anh B các khoản tiền gồm: Một phần tiền trả lại anh B do anh B không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường giá trị tài sản và giá trị quyền sử dụng đất mà anh B phải trả lại cho anh H với tổng số tiền 9.541.558.732 đồng.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Giữ nguyên quan điểm như nội dung yêu cầu kháng cáo đã trình bày ở trên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh H phải trả cho anh B số tiền 460.000.000 đồng đã nhận; thanh toán giá trị cây trồng trên đất số tiền 866.682.732 đồng; bồi thường hậu quả của hợp đồng vô hiệu số tiền 6.277.330.000 đồng; tổng cộng là 7.604.012.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1]. Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[1.2]. Về thủ tục thẩm định giá: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định giá tài sản theo yêu cầu của các bên đương sự đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 29-12-2021), Chứng thư thẩm định giá số: 058.0421/CT-SAG ngày 13-4-2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá X đã quá 06 tháng nên không còn giá trị pháp lý. Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn yêu cầu thẩm định giá lại tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy việc thẩm định giá lại tài sản là cần thiết và có thể khắc phục được tại cấp xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên đã quyết định tạm ngừng phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự và theo tinh thần hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số: 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28-3-2014 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp - Bộ Tài chính (viết tắt là *Thông tư liên tịch số: 02/2014*), Tòa án ra thông báo yêu cầu nguyên đơn, bị đơn đưa ra giá trị diện tích đất 197.463m² theo hợp đồng chuyển nhượng đang có tranh chấp trong thời hạn 15 ngày. Trong thời hạn thông báo, các bên đã đưa ra ý kiến của mình về giá, cụ thể: Bị đơn đưa ra giá là 12.000.000.000 đồng, đại diện nguyên đơn đưa ra giá là 920.000.000 đồng. Như vậy, giá các bên đưa ra không thống nhất với nhau, sau khi xem xét các kết quả thẩm định giá các năm trước có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư liên tịch số: 02/2014 xác định giá trung bình của các bên đưa ra để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp, cụ thể: $12.000.000.000đ + 920.000.000đ = 12.920.000.000đ : 2 = 6.460.000.000đ$ đồng.

Đối với giá trị tài sản và cây trồng trên đất phía bị đơn tạo lập các bên đã thống nhất với số tiền 866.682.732 đồng.

Đối với kết quả theo chứng thư thẩm định giá tài sản thực hiện trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, phía đại diện nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng bị đơn tự lựa chọn cơ quan thẩm định giá là không đúng thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự nên phía bị đơn đã có văn bản đồng ý không sử dụng chứng thư thẩm định giá nêu trên.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-10-2014 giữa anh H và anh B:

[2.1.1]. Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.1.2]. Về nội dung hợp đồng: Theo nội dung hợp đồng ngày 23-10-2014, bên bán Huỳnh Khắc H (*viết tắt là bên A*), bên mua Nguyễn Duy B (*viết tắt là bên B*) đã thỏa thuận: *‘Bằng hợp đồng này bên A đồng ý bán đứt cho bên B phần đất diện tích 197.463m² như trên đề nghị đo đạc số 42 của văn phòng đăng ký QSD đất huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, giá bán là 460.000.000 đồng’*. Nội dung Công văn số 42 là việc Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo diện tích đất còn lại chưa được cấp GCNQSDĐ theo yêu cầu của anh H (*danh nghĩa là giám đốc Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng và Thương mại TN*), đây không thuộc các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm quy định về điều kiện chuyển nhượng theo điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất 197.463m² theo Công văn số 42 không có trích đo địa chính kèm theo.

[2.1.3]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và lồng ghép thể hiện hiện trạng đất thực tế anh B đang quản lý, sử dụng diện tích 92.154,3m², trong đó có vị trí thuộc các thửa đất số 05, 06, 07 đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên anh H và có vị trí đất chưa cấp GCNQSDĐ. Cụ thể: Có 10.085,8m² thuộc vị trí thửa đất số 05, tờ bản đồ độc lập được cấp GCNQSDĐ cho anh H năm 2013 và thửa đất này đã chuyển nhượng, sang tên cho ông E năm 2015; có 38.659,5m² thuộc vị trí các thửa đất số 06, 07 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Tuấn M năm 2011 và thửa đất này đã chuyển nhượng, sang tên cho anh H năm 2013, hiện nay chưa sang tên cho ai; có 43.409 m² đất chưa cấp GCNQSDĐ.

Như vậy, đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng là đất chưa cấp GCNQSDĐ theo Công văn số 42 nhưng thực tế chỉ ranh và người nhận chuyển nhượng sử dụng phần lớn là đất đã cấp GCNQSDĐ. Mặt khác, ngày 11-11-2014 (*sau thời gian chuyển nhượng cho anh B*), anh H lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tô T, bà Phạm Thị Ngọc H 01 lô đất sát cạnh lô đất đã chuyển nhượng cho anh B có tứ cận: 01 cạnh giáp đất cao su của ông E; 01 cạnh giáp đường mòn (*bên kia đường mòn là đất anh B*); 02 cạnh còn lại giáp suối, bán khoán không đo đạc diện tích cụ thể, đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy thực tế ông Tô T sử dụng đất đúng vị trí, tứ cận ghi trong hợp đồng năm 2014 nhưng toàn bộ diện tích ông T đang sử dụng có vị trí thuộc một phần thửa số 06, 07 đã được cấp GCNQSDĐ cho

anh H và đang đứng tên anh H. Điều này chứng tỏ bản thân anh H không biết rõ vị trí diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ và đất chưa cấp GCNQSDĐ.

[2.1.4]. Từ các tình tiết và chứng cứ nêu trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thỏa thuận rõ diện tích đất chuyển nhượng là 197.463m², đối tượng chuyển nhượng là đất chưa được cấp GCNQSDĐ theo Công văn số 42 là đúng với ý chí của các bên tại thời điểm xác lập hợp đồng. Việc bên nhận chuyển nhượng sử dụng đất trên thực tế chỉ hơn ½ diện tích thuộc vị trí đất đã được cấp GCNQSDĐ là do bên bán chỉ ranh giao đất bị nhầm một phần diện tích đất chuyển nhượng cho bên mua. Do vậy, việc nguyên đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa các bên bị nhầm lẫn và nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn một phần diện tích theo Công văn số 42 là không có căn cứ.

[2.1.5]. Xét quan điểm của bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng tinh thần hướng dẫn tại tiểu mục b.3, mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tuyên công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2014 đối với diện tích 82.068,5m² là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, như nhận định tại [2.1.4], đối tượng đất chuyển nhượng là đất chưa cấp GCNQSDĐ theo Công văn số 42, thực tế bị đơn đang sử dụng diện tích đất 38.659,5m² thuộc vị trí thửa đất số 06, 07 đã được cấp GCNQSDĐ cho anh H và việc bị đơn sử dụng diện tích này là do nguyên đơn chỉ ranh giao đất nhầm vị trí đất đã cấp GCNQSDĐ. Về phần diện tích đất bị đơn đang quản lý, sử dụng 43.409 m² là đất chưa cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, Theo Biên bản xác minh ngày 07-5-2019 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ thì diện tích đất chuyển nhượng giữa anh H và anh B thuộc khoảnh 04 và khoảnh 07, tiểu khu 1679. Tại Công văn số: 1058/STNMT-QHGD ngày 12-6-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thể hiện: *“Trong khi chưa có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi phần diện tích đất còn lại thuộc tiểu khu 1669 và 1679 thì đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý phần diện tích còn lại ở 02 tiểu khu nói trên và tạm thời chưa xem xét cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân”*. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

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

[2.2.1]. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[2.2.2]. Anh H đã nhận đủ số tiền 460.000.000 đồng nên cần buộc anh H phải trả số tiền này lại cho anh B. Anh B đã nhận đất và đang quản lý, sử dụng đối với diện tích 82.068,5m² nên cần buộc anh B phải trả lại diện tích đất này cho anh H; anh H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh B. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản xác định các tài sản anh B đã tạo lập trên đất gồm: 2.314 cây mắc ca, 510 cây cà phê vối, 100 cây chanh dây, 01 đập nước diện tích 972m², các bên thống nhất tổng giá trị cây trồng trên đất là 866.682.732 đồng.

[2.2.3]. Đối với diện tích 19.887,5m² anh B cho rằng không nhận chuyển nhượng và không được bàn giao, hiện nay anh B không quản lý, sử dụng nên không buộc anh B phải trả lại cho anh H.

[2.2.4]. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại:

[2.2.4.1]. Diện tích đất chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng năm 2014 giữa các bên là 197.463m² có giá trị 6.460.000.000 đồng như nhận định tại mục [1.2], trừ số tiền chuyển nhượng ban đầu là 460.000.000 đồng. Như vậy, giá trị chênh lệch là 6.000.000.000 đồng.

[2.2.4.2]. Về mức độ lỗi: Theo quy định tại khoản 1 Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì bên chuyển nhượng có nghĩa vụ chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận. Anh H chuyển nhượng diện tích đất theo Công văn số 42 nhưng Công văn số 42 không thể hiện rõ vị trí, tứ cận, không có sơ đồ trích đo địa chính kèm theo. Lẽ ra sau khi xác lập hợp đồng, anh H phải thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy, phần lớn lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do anh H; anh B cũng có một phần lỗi là không tìm hiểu thông tin và yêu cầu bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật dẫn đến trên thực tế bên nhận chuyển nhượng sử dụng một phần diện tích đất không đúng đối tượng đất chuyển nhượng. Do đó, cần xác định mức độ lỗi của anh H là 70% (*tương ứng với số tiền 4.200.000.000 đồng*); mức độ lỗi của anh B là 30% (*tương ứng với số tiền 1.800.000.000 đồng*) là phù hợp, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh B.

[2.2.5]. Đối với diện tích đất 10.085,8m² và tài sản, cây trồng trên đất anh B cho rằng đang sử dụng là thuộc vị trí thửa đất số 05 anh H đã chuyển nhượng và sang tên cho ông E. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với anh B năm 2014 bị vô hiệu theo quy định của pháp luật thì về nguyên tắc, người nhận chuyển nhượng phải hoàn trả toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng cho người chuyển nhượng. Tuy nhiên, diện tích đất này anh B đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của ông E nên trường hợp sau khi Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, anh B không chấm dứt hành vi sử dụng đất thì ông E có quyền khởi kiện anh B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của anh B đề nghị anh H phải thanh toán giá trị tài sản trên đất gồm 361 cây mắc ca và 01 căn nhà xây cấp 04 tổng số tiền 200.000.000 đồng, do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nên căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét, anh B có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[2.2.6]. Từ những vấn đề nhận định nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh B; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông A, sửa một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh H phải thanh toán cho anh B tổng số tiền 5.526.682.732 đồng, trong đó gồm: Hoàn trả số tiền đã nhận là 460.000.000 đồng; thanh toán giá trị cây trồng trên đất là

866.682.732 đồng; số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là 4.200.000.000 đồng.

[2.2.7]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thẩm định giá tài sản:

Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thẩm định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 97.541.300 đồng, trong đó chi phí trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án là 59.541.300 đồng, chi phí sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là 38.000.000 đồng. Anh H có lỗi 70% nên phải chịu 68.278.910 đồng; anh B có lỗi 30% nên phải chịu 29.262.390 đồng. Do anh H đã nộp tạm ứng 29.238.500 đồng, anh B đã nộp tạm ứng 68.302.800 đồng nên cần buộc anh H phải hoàn trả cho anh B số tiền 39.064.300 đồng.

Đối với tiền chi phí thẩm định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm là 45.000.000 đồng: Do nguyên đơn không chấp nhận kết quả thẩm định giá tài sản của tổ chức thẩm định giá do bị đơn lựa chọn và bị đơn chấp nhận không sử dụng chứng thư thẩm định giá này để làm căn cứ giải quyết bồi thường thiệt hại nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định giá này.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Do yêu cầu phản tố của anh B được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ về tài sản phải thực hiện; bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản (*trả lại đất cho nguyên đơn*) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng nên cần sửa lại cho phù hợp.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

- Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên anh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho anh B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Duy B, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh A, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 29-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

1. Áp dụng khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 136, Điều 137, khoản 1 Điều 410, Điều 697, Điều 698, khoản 1 Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 147;

Điều 148; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Khắc H và một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Duy B:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-10-2014 giữa anh Huỳnh Khắc H và anh Nguyễn Duy B vô hiệu.

1.2. Buộc anh Nguyễn Duy B phải trả lại cho anh Huỳnh Khắc H tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng là 82.068,5m² gồm 02 thửa: 01 thửa diện tích 38.659,5m² và 01 thửa diện tích 43.409m² (có sơ đồ trích đo kèm theo). Anh Huỳnh Khắc H được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ gồm 2.314 cây mắc ca, 510 cây cà phê vối, 100 cây chanh dây, 01 đập nước diện tích 972m².

1.3. Buộc Huỳnh Khắc H phải trả lại cho anh Nguyễn Duy B số tiền đã nhận là 460.000.000đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng); thanh toán cho anh Nguyễn Duy B giá trị tài sản trên đất là 866.682.732đ (tám trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng); bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Duy B số tiền giá trị đất chênh lệch là 4.200.000.000đ (bốn tỷ hai trăm triệu đồng). Tổng số tiền anh Huỳnh Khắc H phải thanh toán cho anh Nguyễn Duy B là 5.526.682.732đ (năm tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thẩm định giá tài sản:

Buộc anh Nguyễn Duy B phải hoàn trả cho anh Huỳnh Khắc H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thẩm định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 39.064.300đ (ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm đồng).

Buộc anh Nguyễn Duy B phải chịu số tiền chi phí thẩm định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng). Anh Nguyễn Duy B đã nộp đủ số tiền này.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1.1. Buộc anh Huỳnh Khắc H phải chịu 117.526.683đ (một trăm mười bảy triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 11.200.000đ (mười một triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số R ngày 18-4-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; anh Huỳnh Khắc H còn phải nộp tiếp số tiền 106.326.683đ (một trăm lẻ sáu triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi ba đồng).

3.1.2. Buộc anh Nguyễn Duy B phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 22.400.000đ (*hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền 21.000.000đ (*hai mươi một triệu đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số S ngày 29-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; anh Nguyễn Duy B còn phải nộp tiếp số tiền 1.700.000đ (*một triệu bảy trăm nghìn đồng*).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.2.1. Buộc ông Nguyễn Thanh A phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số P ngày 26-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.2.2. Trả lại cho anh Nguyễn Duy B số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Q ngày 21-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Glong;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng