TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **51**/2025/DS-PT
Ngày: 31-3-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Nguyễn Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2024/TLPT ngày 06/6/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 196/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Dương Hoàng H, sinh năm 1960

Nơi thường trú: Số nhà 27, đường số 17, phường A, quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Tà Thiết, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Vũ Thị S, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

*** Bị đơn:** Bà Châu Thị Kim H1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Triệu Thúy Q, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 5H/13, đường Bình Chuẩn 44, phường B, TP. T, tỉnh Bình Dương**.**

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

1**.** Ông Dương Trung H2, sinh năm 1986***;***

2. Ông Dương Trung N, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Số nhà 27, đường số 17, phường Bình A, quận B, TP. Hồ Chí Minh.

3. Bà Triệu Thúy Q, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 5H/13, đường Bình Chuẩn 44, phường B, TP. T, tỉnh Bình Dương.

4. Ban Quản lý rừng phòng hộ T;

Địa chỉ: Ấp Tà Thiết, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thái Tình, sinh năm 1988 – Chức vụ: Nhân viên Phòng Kỹ thuật;

Nơi làm việc: Trụ sở Ban Quản lý rừng phòng hộ T

5. Ủy ban nhân dân xã L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Quang H– Phó Chủ tịch UBND xã L.

Địa chỉ nơi làm việc: Trụ sở UBND xã L

Người kháng cáo: Bị đơn - bà Châu Thị Kim H1.

Nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Dương Hoàng H và người đại diện theo ủy quyền - Bà Vũ Thị S trình bày:

Ngày 08/9/2022 hộ gia đình ông Dương Hoàng H và bà Châu Thị Kim H1 có lập hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, trên diện tích đất 94.900m^2 mà hộ ông H được BQL rừng giao khoán. Hợp đồng trên đã được chứng thực theo quy định tại Uỷ ban nhân dân xã L. Giá chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng. Bà H1 đã trả cho ông H số tiền là 3.000.000.000 đồng trước đó trong quá trình đặt cọc.

Hai bên thoả thuận ông H có trách nhiệm làm thủ tục, giấy tờ để bà H1 được nhận giao khoán thửa đất trên với Ban quản lý theo quy định. Bà H1 cũng ký giấy cam kết vào ngày 09/9/2022 là đến ngày 18/10/2022 sẽ thanh toán cho ông H toàn bộ tiền theo như hợp đồng đã ký.

Ông H đã bàn giao toàn bộ diện tích và tài sản trên đất giao khoán cho bà H1 quản lý, sử dụng; ông H cũng đã thực hiện đúng theo như cam kết với bà H1 là thực hiện thủ tục đăng ký để bà H1 được nhận giao khoán thửa đất trên với Ban quản lý. Hiện nay bà H1 đã được nhận giao khoán thửa đất trên với Ban Quản lý rừng phòng hộ T theo hợp đồng giao khoán số 110/HĐ-GK ngày 14/9/2022 đứng tên bà Châu Thị Kim H1 với diện tích 97.300m^2.

Đến ngày 18/10/2022 theo như cam kết của bà H1 là thanh toán đủ tiền mua tài sản trên đất theo hợp đồng thì bà H1 không thanh toán cho ông H vì bà H1 nói chưa có tiền để trả, hẹn ông H lại ít ngày bà H1 sẽ thanh toán hết. Sau đó đến ngày 26/10/2022 bà H1 có thanh toán cho ông H số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Tiếp đến ngày 16/11/2022 bà H1 trả thêm cho ông H 50.000.000đ.

Tổng cộng số tiền bà H1 đã trả cho ông H là 5.050.000.000đ (năm tỷ không trăm năm mươi triệu đồng); Còn lại số tiền 5.950.00.000.000đ (năm tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) còn tH1 bà H1 chưa thanh toán.

Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2022 giữa hộ ông Dương Hoàng H và bà Châu Thị Kim H1 được lập theo đúng trình tự thủ tục, phù hợp với quy định pháp luật vì:

- Hộ gia đình ông H và bà H1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; đối tượng mua bán của hợp đồng là tài sản gắn liền trên đất nhận giao khoán được pháp luật công nhận và cho phép giao dịch; việc các bên ký hợp đồng mua bán trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc; Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hình thức của hợp đồng mua bán được lập thành văn bản, có chứng thực, đúng theo quy định. Vì vậy hợp đồng mua bán tài sản ngày 08/9/2022 nói trên đáp ứng đầy đủ các quy định của hợp đồng, giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật (theo điều 117 BLDS).

- Trong quá trình giải quyết vụ án, BQLRPH Tà Thiết cũng có ý kiến trình bày tại công văn số 215 ngày 10/11/2023 là: Việc chuyển nhượng mua bán tài sản gắn liền trên đất nhận giao khoán của hộ ông H và bà H1 là phù hợp với quy định của pháp luật, dựa trên sự thỏa thuận, thống nhất của các bên. BQLRPH Tà Thiết cùng với bà Châu Thị Kim H1 đã kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, tài sản trên đất mà không có ý kiến hay phản đối gì.

- Ngày 15/3/2024 UBND xã L cũng có văn bản trình bày ý kiến với nội dung: HĐMBTS gắn liền với đất được thực hiện theo đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục quy định tại NĐ 23/2015 và thông tư 01/2020.

- Mặt khác, ông H đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong hợp đồng trên như: bàn giao đủ, đúng tài sản theo như hợp đồng đã ký kết; Hoàn thành thủ tục giao khoán đất đứng tên bà Châu Thị Kim H1. Tuy nhiên phía bà H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho ông H giá trị của hợp đồng, làm thiệt hại đến quyền lợi của ông H.

Vì vậy, nay ông H yêu cầu Toà án buộc bà Châu Thị Kim H1 phải có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 5.950.000.000đ mà bà H1 còn nợ theo như hợp đồng mua bán tài sản trên đất ngày 08/9/2022 mà bà H1 đã ký với hộ gia đình ông H và khoản tiền lãi của số tiền trên với lãi suất 10%/năm. Thời gian tính lãi kể từ ngày 08/9/2022 cho đến khi có QĐ/BA của Tòa án, tính đến ngày 15/4/2024 là 953.652.000đ. Tổng cộng tiền gốc và lãi là 6.903.652.000đ.

Bị đơn bà Châu Thị Kim H1 trình bày:

Tháng 6/2022, bà Triệu Thúy Q là người quen của bà, điện thoại nhờ bà tìm mảnh đất ở khu vực huyện L, tỉnh Bình Phước để hùn vốn hợp tác với phân lô, bà đã đồng ý. Sau đó, bà được người quen giới thiệu mua mảnh đất ở ấp Tà Thiết, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước của ông Dương Hoàng H. Thấy ông H lớn tuổi nên bà rất tin tưởng, ông H khẳng định đất của ông ra được sổ đỏ chính quy, bà có

yêu cầu ông H cho xem sổ thì ông H nói đang làm sổ sắp xong và lúc đó ông H chỉ cho bà xem bản vẽ, bà có chụp lại bản vẽ này và có gửi cho bà Q xem, ông H báo giá, rồi bà báo cho bà Q biết. Bà Q đồng ý mua với giá như ông H đưa ra là 1,1 tỷ/01ha. Tổng diện tích mảnh đất của ông H là 10ha, thành tiền là 11 tỷ. Bà Q hỏi hiện trạng đất, bà trao đổi thì ông H khẳng định và cam đoan là hiện trạng sổ giao khoán và đang lên sổ chính quy, bà Q dặn bà ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc là ông H chịu trách nhiệm lên sổ giao mới trả đủ tiền, nếu không thì ông H phải trả cọc và bồi thường tiền cọc. Bà Q gửi cho bà 300.000.000 đồng để bà đứng tên đặt cọc và ký hợp đồng cọc với ông H, do bà Q ở xa không vào được nên việc giao dịch tiền cọc và hợp đồng do bà đứng tên. Đến ngày 18/7/2022 ông H yêu cầu đưa thêm tiền cọc là 2,7 tỷ đồng, bà Q đồng ý đưa tiền mặt cho bà để giao thêm cho ông H (có hợp đồng cọc kèm theo).

Đến cuối tháng 7/2022, bà Q cùng bà vào gặp ông H và kiểm tra giấy tờ để bà ký, khi kiểm tra giấy tờ có các giấy liên quan đến Ban Quản lý rừng phòng hộ T, bà Q có hỏi trực tiếp ông H tại sao phải ký những giấy tờ này mà không có giá trị mua bán thì ông H nói để hợp thức hóa làm thủ tục cấp sổ sau này. Vì vậy, đến tháng 10/2022 bà Q đưa thêm tiền cho bà số tiền 2 tỷ đồng để ông H làm thủ tục cấp sổ theo như yêu cầu của ông H. Đến tháng 11/2022 bà Q yêu cầu bà kêu ông H chuyển hết giấy tờ liên quan để kiểm tra, lúc này ông H mới gửi hết toàn bộ giấy tờ ký với Ban quản rừng phòng hộ Tà Thiết, gồm: Hợp đồng giao khoán 168, biên bản bàn giao, đơn xin trả lại đất của ông H, nhưng lúc này vẫn chưa thấy sổ giao như ông H đã cam kết. Bà báo lại sự việc cho bà Q, bà Q nhiều lần gọi cho ông H để hỏi rõ sự việc vì sao đến ngày như trong hợp đồng mà ông H không giao sổ chính quy, nhưng ông H không trả lời. Lúc này ông H còn đe dọa bà, nên bà nói bà Q vào để làm rõ sự việc.

Sau đó vợ chồng bà Q đã đến nhà gặp ông H nhưng ông H không tiếp vợ chồng bà Q nên vợ chồng bà Q đến Ban Quản lý rừng phòng hộ T để làm việc và tìm hiểu nguồn gốc đất, sau khi làm việc thì Ban Quản lý rừng phòng hộ T cho biết mảnh đất này là đất giao khoán cho ông H trồng cây theo yêu cầu của Ban, không cho phép giao dịch mua bán đất.

Tuy nhiên ông H vẫn khẳng định là đất này lên được sổ chính quy và ông H nói bà ký 01 tờ giấy trắng không có nội dung trong đó để ông H tự ghi, do lúc đó bà đang nhiều việc cần giải quyết nên việc đi lại làm thủ tục mất thời gian, và lúc này bà đang rất tin tưởng ông H sẽ lên được sổ chính quy mảnh đất này. Sau này khi Tòa án huyện L cung cấp hồ sơ thì bà mới biết tờ giấy mà bà ký khống đó làm bản cam kết chỉ mua 5.000 cây cao su với giá 11 tỷ mà không có đất (sự việc này có sự chứng kiến của anh Đông - tư pháp xã L).

Khi thương lượng giao dịch mua bán, ông H khẳng định diện tích đất là 10ha, trên đất có 5.000 cây cao su đang khai thác và đang làm sổ chính quy. Do tin tưởng ông H nên bà báo bà Q đúng như lời ông H cam đoan nên bà Q mới

đồng ý mua với giá 11 tỷ (với điều kiện là đất lên được sổ giao, đúng diện tích và đúng số cây cao su đang khai thác). Tuy nhiên, do chờ lâu mà ông H không giao sổ, vợ chồng bà Q vào kiểm tra thì diện tích và số cây cao su không đủ như trong hợp đồng (giấy tờ bàn giao đất cho ông Hcanh tác là 9,4 héc ta, số cây cao su trên đất là 4.800 cây), kiểm tra ở Sở tài nguyên môi trường thì được biết mảnh đất ông Hbán cho bà và bà Q không có chủ trương giao về địa phương để lên sổ chính quy.

Đến tháng 03/2023 khi Tòa án huyện L thông báo đang thụ lý đơn khởi kiện của ông H thì bà mới biết là ông H khởi kiện đòi bà trả thêm số tiền 6 tỷ đồng mua 5.000 cây cao su theo cam kết mà bà ký khống (chữ ký của bà và ông Hcách rất xa phía dưới nơi cuối nội dung trong tờ giấy đó).

Bà cam đoan với Tòa án huyện L: Việc bà ký hợp đồng mua bán đất với ông H là vì ông H khẳng định bán đất và cây cao su đang khai thác trên đất (10ha, 5.000 cây), đất ông H lên được sổ giao. Bà là người đại diện đi mua, nhưng số tiền đã đưa cho ông H là của bà Q, vì bà Q cũng tin tưởng lời nói của ông H.

Bà Châu Thị Kim H1 trình bày bổ sung:

- Hợp đồng đặt cọc do chính bà H 1soạn thảo sẵn và có viết tay vào phần chỗ trống, tại thời điểm ký kết hợp đồng đã được ông H cho xem sơ đồ giao nhận khoán đất trồng rừng, biết tài sản trồng trên đất nhận giao khoán và biết ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức đất giao. Qua thông tin ông H cung cấp và qua tự tìm hiểu thì bà H1 tin tưởng rằng vị trí và phần diện tích đất ghi trong hợp đồng đặt cọc sẽ được thuận chủ trương chuyển sang đất giao (đất được cấp sổ đỏ) nên mới thỏa thuận mua với giá 11.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán tài sản về nội dung ghi trong hợp đồng là đúng, nhưng khi ký thì bà ký trước còn ông H và các con ông H ký sau (do lúc đó không có các con ông H). Bà có nhớ ký vào một tờ giấy trắng, sau này có nội dung là gống như Bản cam kết đề ngày 09/9/2022. Còn các giấy tờ, tài liệu liên quan đến thủ tục giao nhận khoán là do ông H đưa cho bà ký, khi ký có tài liệu bà đọc lại nội dung, có tài liệu bà không có đọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Triệu Thúy Q trình bày:

Quá trình thỏa thuận từ ký hợp đồng đặt cọc, cho đến khi ký hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất và ký các văn bản để làm thủ tục giao khoán là do trước đó bị lừa, dẫn đến nhầm lẫn phần đất giao khoán sau này sẽ được lên sổ đỏ nên mới thỏa thuận mua với giá 11.000.000.000 đồng, do đó việc thỏa thuận mua với giá 11.000.000.000 đồng là vi phạm về giá, ngoài ra khi thỏa thuận thì những thông tin về quyền sử dụng đất chưa đầy đủ (chỉ có sơ đồ thửa đất), không có thông tin gì về tài sản trên đất, cũng như số lượng cây và chủng loại cây. Vì vậy, nay bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 27/6/2022 giữa ông Dương Hoàng H và bà Châu Thị Kim H1.

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 08/9/2022 giữa ông Dương Hoàng H, ông Dương Trung N, ông Dương Trung H2 và bà Châu Thị Kim H1.

- Buộc ông Dương Hoàng H trả lại số tiền đã nhận là 5.050.000.000 đồng

- Yêu cầu ông Dương Hoàng H trả tổng số tiền lãi tính từ ngày giao tiền cho đến ngày hôm nay với mức lãi suất 20%/năm thành tiền là (tính tròn số): 1.540.000.000 đồng

- Yêu cầu ông Dương Hoàng H hoàn trả giá trị tài sản đã tạo lập trên đất (Theo biên bản định giá ngày 11/01/2024) với tổng số tiền là 159.017.232 đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Triệu Thúy Q trình bày: Bà Thống nhất với lời trình bày trên của bà H1. Đối với số tiền bà đưa cho bà H1 để giao dịch với ông H cũng như yêu cầu phản tố của bà H1 thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Sau khi có kết quả giải quyết vụ án thì bà và bà H1 tự thỏa thuận với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Dương Trung N và ông Dương Trung H2 thống nhất trình bày: Vào tháng 9/2022, cha của các ông (ông Dương Hoàng H) có bán toàn bộ tài sản trên đất cho bà Châu Thị Kim H1. Việc ông H và bà H1 thỏa thuận mua bán với nhau như thế nào thì các các ông không rõ, các ông cũng chưa từng thỏa thuận hay trao đổi gì với bà H1. Vào ngày 08/9/2022, các ông cùng với ông H đến Ủy ban nhân dân xã L ký hợp đồng mua bán tài sản trên đất, hợp đồng đã được chứng thực theo quy định tại Ủy ban nhân dân xã L. Hộ gia đình ông cùng với bà H1 đã đọc, hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung trong hợp đồng mua bán và không ai có ý kiến gì.

Toàn bộ tài sản trên đất là của cha các ông, do cha các ông tạo lập, các ông không có công sức đóng góp gì. Việc giao nhận tiền mua bán tài sản trên đất giữa bà H1 và ông H như thế nào thì các ông không rõ. Nay ông H khởi kiện yêu cầu bà H1 trả tiền thì các ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ban Quản lý rừng phòng hộ T trình bày:

Năm 1998 ông Dương Hoàng H có nhận khoán từ Ban QLRPH Tà Thiết 01 thửa đất trồng cây lâu năm theo Chương trình 327 tại khoảnh 3 tiểu khu 223, với diện tích là 94.900m^2 (thể hiện trong hợp đồng giao nhận khoán số 11/98/HĐK năm 1998) và được UBND huyện L phê duyệt ngày 01/9/2003.

Vào ngày 18/7/2022 ông Dương Hoàng H có làm đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động trên đất giao khoán lâm nghiệp theo chương trình 327, cho bà

Châu Thị Kim H1, việc chuyển nhượng là sự thống nhất của 2 bên, và đã được Ban QLRPH Tà Thiết xác nhận.

Ngày 18/7/2022 ông Dương Hoàng H có làm đơn xin trả lại 94.900m^2 đất nhận khoán nêu trên.

Tháng 9/2022 ông Dương Hoàng H và bà Châu Thị Kim H1 có làm hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, được UBND xã L chứng thực ngày 08/9/2022.

Ngày 19/7/2022 bà Châu Thị Kim H1 có Đơn đề nghị nhận khoán đất lâm nghiệp tại khoảnh 3 tiểu khu 223, là thửa đất chứa cây cao su trong hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Thị Kim H1 và ông Dương Hoàng H.

Từ những cơ sở như trên ngày 8/9/2022 Ban QLRPH Tà Thiết cùng bà Châu Thị Kim H1 kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, đến ngày 14/9/2022 lập Hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp cho bà Châu Thị Kim H1, với diện tích là 97.300 m^2 tại khoảnh 3 tiểu khu 223 theo nghị định 168/2016/NĐ-CP, ngày 27/12/2016 của Chính phủ (thể hiện trong hợp đồng số 110/HĐ-GK ngày 14/9/2022), (trong quá trình đo đạc giao khoán có sự chệnh lệch về diện tích từ 94.900 m^2 thành 97.300 m^2 là do sai số trong trong công nghệ đo đạc và giữa các lần đo đạc).

Trên đây là ý kiến của Ban QLRPH Tà Thiết về việc mà nguyên đơn ông Dương Hoàng H khởi kiện và sự phản tố của bị đơn Châu Thị Kim H1 liên quan đến tài sản trên thửa đất giao khoán tại khoảnh 3 tiểu khu 223, mà Ban QLRPH Tà Thiết đã giao khoán cho bà Châu Thị Kim H1 ngày 14/9/2022. Ban QLRPH Tà Thiết báo để Tòa án Nhân dân huyện L nắm rõ để xét sử vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân xã L trình bày:

Ngày 8/9/2022, tại bộ phận một cửa UBND xã L có tiếp nhận hồ sơ về mua bán tài sản gắn liền với đất của Hộ ông Dương Hoàng H- sinh năm 1960, HKTT: Phường Bình Hưng Hòa A, Quận Tân Bình, TP.HCM. Người mua tài sản gắn liền với đất là bà Châu Thị Kim H1- sinh năm 1982, thường trú: tổ 5, khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Công chức tiếp nhận hồ sơ là ông Nguyễn Đình Đông - công chức Tư pháp - Hộ tịch UBND xã L, sau khi tiếp nhận hồ sơ, công chức tiếp nhận hồ sơ đã thực hiện kiểm tra, đối chiếu các văn bản, hồ sơ, thông tin các cá nhân có liên quan đến hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa Hộ ông Dương Hoàng H với bà Châu Thị Kim H1 theo đúng quy định tại khoản 1, điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015.

Tại thời điểm lập hợp đồng mua bán có đầy đủ các thành viên trong hộ ông Dương Hoàng H gồm: ông Dương Hoàng H (chủ hộ); ông Dương Trung H2 (con ruột): ông Dương Trung N (con ruột). Bên mua bà Châu Thị Kim H1, tại thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng, giao dịch tự nguyện, minh mẫn và nhận thức, làm chủ được hành vi của mình trong thực hiện chứng thực.

Căn cứ khoản 2 điều 5 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015. Quy định về thẩm quyền chứng thực đối với UBND cấp xã. "*Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có thẩm quyền và trách nhiệm: Chứng thực bản sao từ bản chính các giấy tờ, văn bản do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp hoặc chứng nhận; Chứng thực chữ ký trong các giấy tờ, văn bản, trừ việc chứng thực chữ ký người dịch; Chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản là động sản; Chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; Chứng thực hợp đồng, giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở; Chứng thực di chúc; Chứng thực văn bản từ chối nhận di sản; Chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản mà di sản là tài sản quy định tại các Điểm c, d và đ khoản này.*

Chủ tịch, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện ký chứng thực và đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã".

Căn cứ điều 35 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về *"Trách nhiệm của người yêu cầu chứng thực hợp đồng, giao dịch và người thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch"*

Căn cứ điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về thủ tục chứng thực thực hợp đồng, giao dịch.

Căn cứ điều 20 Thông tư 01/2020/TT-BTP ngày 03/03/2022 của Bộ Tư pháp *về Chứng thực hợp đồng, giao dịch tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông.*

Sau khi công chức Tư pháp - hộ tịch tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra, đối chiếu hồ sơ đảm bảo theo các quy định pháp luật và đề nghị các thành viên đọc và kiểm tra lại hợp đồng ký kết mua bán tài sản gắn liền với đất, từng thành viên trong hộ ông Dương Hoàng H và bà Châu Thị Kim H1 ký các trang, ký và điểm chỉ trang cuối của hợp đồng trước mặt công chức Tư pháp - Hộ tịch tại bộ phận một cửa của UBND xã L, công chức Tư pháp - hộ tịch kiểm tra và thực hiện ký từng trang theo đúng quy định tại khoản 2, điều 20 của Thông tư 01/2020/TT-BTP sau đó trình người có thẩm quyền ký là ông Lưu Quang Hùng - PCT.UBND xã.

Về thẩm quyền, quy trình thực hiện thủ tục hành chính về hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa Hộ ông Dương Hoàng H với bà Châu Thị Kim H1 thì UBND xã thực hiện đúng thẩm quyền và quy trình quy định theo Nghị định 23/2015/NĐ-CP và Thông tư 01/2020/TT-BTP.

Về yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, UBND xã không có ý kiến, vì đây giao dịch thỏa thuận cá nhân giữa nguyên đơn và bị đơn không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND xã.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thanh toán số tiền còn lại trong hợp đồng và chấp nhận một phần đối với yêu cầu trả số tiền lãi, cụ thể:

- Buộc bà Châu Thị Kim H1 trả cho ông Dương Hoàng H tổng số tiền là 6.776.375.666 đồng (Sáu tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất và yêu cầu trả tổng số tiền 6.749.017.232 đồng (Sáu tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu không trăm mười bảy ngàn hai trăm ba mươi hai đồng)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 19/4/2024 bị đơn bà Châu Thị Kim H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện được ủy quyền của bị đơn cho rằng, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông H không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh quyền sở hữu đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H không cung cấp cho bà H1 bất kỳ giấy tờ nào để chứng minh quyền sở hữu tài sản. Như vậy, hợp đồng đặt cọc nêu trên không đủ điều kiện để giao dịch, vi phạm điều cấm của pháp luật về đối tượng trong giao dịch dân sự, và việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên có dấu hiệu bị lừa dối. Do đó, căn cứ Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu.

Đối với hợp đồng mua bán tài sản có vi phạm về hình thức, người bán tài sản (ông H) không có quyền sở hữu hoặc không được chủ sở hữu ủy quyền. Vì vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 23/2015, UBND xã L chứng thực hợp đồng mua bán là trái với quy định pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất nêu trên vô hiệu, buộc ông H trả lại toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc theo thỏa thuận, cũng như tiền lãi theo quy định pháp luật, với tổng số tiền là 8.544.936.000 đồng.

Ngoài ra, đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xem xét hành vi lừa dối chiếm đoạt số tiền 5.050.000.000 đồng của ông H và các sai phạm của Ban Quản lý rừng phòng hộ T, cũng như trách nhiệm của UBND xã L.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án, từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Châu Thị Kim H1 được thực hiện trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn ông Dương Hoàng H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Châu Thị Kim H1 trả số tiền 5.950.000.000 đồng còn nợ theo hợp đồng mua bán tài sản trên đất ngày 08/9/2022 và tiền lãi với lãi suất 10%/năm. Đây là tranh chấp nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà H1 có yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán tài sản ngày 08/9/2022. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng mua bán tài sản là đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Châu Thị Kim H1:

[2.1] Về hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022:

Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng tại thời điểm ký kết, ông H không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu thửa đất và tài sản. Tuy nhiên, bị đơn bà H1 thừa nhận: "Hợp đồng do bà soạn sẵn, có viết tay vào phần trống; tại thời điểm ký kết, đã được ông H cho xem sơ đồ giao nhận khoán đất trồng rừng; biết rõ tài sản trên đất và việc ông H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Bà H1 cũng trình bày rằng, qua thông tin ông H cung cấp và quá trình tự tìm hiểu, bà tin tưởng phần đất trong hợp đồng sẽ được chuyển sang đất giao (đất được cấp sổ đỏ), nên mới đồng ý mua với giá 11.000.000.000 đồng.

Dù hợp đồng đặt cọc không ghi rõ mua bán tài sản hay quyền sử dụng đất, nhưng tại phiên tòa, cả hai bên đều xác nhận đây là mẫu hợp đồng đặt cọc do bị đơn cung cấp và thực hiện. Nội dung *"bên A ra sổ giao cho bên B về sổ 168"* được các bên hiểu là sổ giao khoán theo Nghị định 168/2016/NĐ-CP. Do đó, có đủ cơ sở xác định mục đích của các bên là mua bán tài sản (vườn cây) trên đất giao khoán.

Thực tế, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 18/7/2022, hai bên đã có đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động trên đất giao khoán, được Ban Quản lý rừng phòng hộ T xác nhận. Ngày 19/7/2022, bà H1 có văn bản đề nghị nhận khoán.

Vì vậy, có đủ căn cứ xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên nhằm mục đích mua bán tài sản (vườn cây cao su) trên đất giao khoán thuộc Khoảnh 3, Tiểu khu 223, ấp Tà Thiết, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc chỉ là biện pháp bảo đảm cho hợp đồng chính thức (hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất). Khi hợp đồng chính thức được ký kết vào ngày 08/9/2022, hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt hiệu lực. Vì vậy, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất đã được các bên ký kết và chứng thực vào ngày 08/9/2022, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã phân tích ở trên, phía bị đơn cho rằng quá trình thỏa thuận để đi đến việc ký kết các hợp đồng là do bị lừa dối, dẫn đến nhầm lẫn rằng phần đất giao khoán sau này sẽ được cấp sổ đỏ (giấy CNQSDĐ) nên mới thỏa thuận mua với giá 11.000.000.000 đồng. Do đó, việc thỏa thuận mua với giá 11.000.000.000 đồng là vi phạm về giá. Ngoài ra, khi thỏa thuận thì những thông tin về quyền sử dụng đất chưa đầy đủ (chỉ có sơ đồ thửa đất), không có thông tin gì về tài sản trên đất cũng như số lượng và chủng loại cây. Vì vậy, việc UBND xã L chứng thực hợp đồng là trái quy định của pháp luật.

Lời trình bày trên của phía bị đơn là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không có căn cứ, bởi lẽ: Trong suốt quá trình các bên thỏa thuận và cùng nhau thực hiện giao dịch, từ khi ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán tài sản, việc các bên giao nhận tiền, tiếp quản tài sản và thu hoạch tài sản sau khi ký kết hợp đồng, việc liên hệ Ban Quản lý rừng phòng hộ T để làm thủ tục nhận khoán,... đều thể hiện rõ và toàn diện rằng việc mua bán tài sản gắn liền trên đất giữa bà Châu Thị Kim H1 và hộ ông Dương Hoàng H là hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa hay ép buộc.

Mặt khác, theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2022 có nội dung: *"Bên A ra sổ giao cho bên B về sổ 168"*. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm đã làm rõ nội dung này, cho thấy tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn biết được diện tích đất nêu trên là đất giao khoán theo Nghị định 168.

Việc bị đơn cho rằng phía nguyên đơn ông H ra sổ giao khoán trước, sau đó sẽ ra sổ đỏ (giấy CNQSDĐ) giao đất cho bà H1 là không có cơ sở. Quá trình giải quyết sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành thu thập hợp đồng giao nhận khoán giữa BQLRPH Tà Thiết với nguyên đơn, và việc thanh lý hợp đồng khoán này để giao khoán mới cho bị đơn. Các tài liệu chứng cứ này được thu thập hợp pháp nên có giá trị chứng minh.

Theo đó, vườn cây cao su được hình thành trên diện tích đất tại khoảnh 3, tiểu khu 223, thuộc BQLRPH Tà Thiết, ban đầu được giao khoán cho hộ ông H để trồng và chăm sóc cây rừng (xà cừ và giáng hương). Năm 2010, phần đất này được chuyển đổi mục đích sử dụng thành rừng sản xuất. Ngày 23/11/2010, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Bình Phước có công văn số 1309/SNN-LN cho phép khai thác vườn cây, nên ông H đã xin và được chấp thuận thanh lý để đầu tư trồng cao su.

Ngày 07/01/2020, ông H có đơn đề nghị và được BQLRPH xác nhận vườn cao su này là tài sản hợp pháp của nguyên đơn (BL159). Do đó, ông H "được chia sẻ các lợi ích hình thành từ diện tích nhận khoán và thành quả lao động, kết quả đầu tư theo hợp đồng giao khoán số 11/98/HĐK", phù hợp với điểm c khoản 2 điều 9 Nghị định 168/2016/NĐ-CP.

Trước khi ký hợp đồng mua bán cây cao su, ngày 18/7/2022, cả nguyên đơn và bị đơn đã làm "Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động trên đất khoán lâm nghiệp theo chương trình 327" và đã được BQLRPH Tà Thiết đồng ý (BL22-23). Ngày 19/7/2022, bị đơn H1 đã làm Đơn đề nghị nhận khoán vườn cây cao su với hình thức khoán không ổn định (BL29). Trên cơ sở đó, ngày 08/9/2022, bị đơn H1 cùng BQLRPH Tà Thiết tiến hành kiểm tra hiện trạng đất và vườn cây cao su để thực hiện giao nhận khoán đất lâm nghiệp (BL30-31). Cùng ngày, hai bên đã ký hợp đồng mua bán vườn cây cao su (BL136-138).

Quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn cũng thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, hồ sơ giao khoán.

Như vậy, các chứng cứ đã chứng minh rằng trước khi ký hợp đồng mua bán cây cao su trên đất giao khoán, bị đơn biết rõ đây là đất giao khoán, không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ được chuyển nhượng thành quả lao động trên đất. Việc mua bán tài sản trên đất phải được sự đồng ý của BQLRPH Tà Thiết. Trên thực tế, cả nguyên đơn và bị đơn đã làm đơn xin chuyển nhượng và được BQLRPH Tà Thiết chấp thuận. Ngày 14/9/2022, bị đơn cũng đã ký hợp đồng giao khoán số 110/2022/HĐ-GK đối với vườn cây cao su trên đất lâm nghiệp (BL32-35). Do đó, hợp đồng mua bán tài sản trên đất là hoàn chỉnh về mặt pháp lý, đúng quy định và có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện.

Bị đơn phản tố cho rằng hợp đồng vô hiệu, bản chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo bản cam kết ngày 09/9/2022 (BL220) và lời thừa nhận của bị đơn: "Tôi trao đổi thì H khẳng định và cam đoan là hiện trạng sổ giao khoán" (BL60), cùng với bản tự khai của bà Q: "Bản cam kết chỉ mua 5000 cây cao su với giá 11 tỷ và không có đất" (BL81), phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết sơ thẩm rằng sau khi nguyên đơn bán cho bị đơn và bị đơn được nhận khoán, thì bị đơn đã quản lý vườn cây cao su, sửa chữa nhà trên đất nhận khoán, làm hàng rào kẽm gai để bảo vệ vườn cây.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng bị đơn ký khống tờ giấy trắng (ký khi chưa có nội dung), nên nội dung không đúng. Tuy nhiên, đại diện bị đơn không yêu cầu giám định (mặc dù đã được giải thích, hướng dẫn), tức là từ bỏ nghĩa vụ chứng minh nên phải chịu hậu quả pháp lý bất lợi.

Đồng thời, đại diện bị đơn còn cho rằng khi chào bán, ông H cam kết sẽ ra sổ đỏ (giấy CNQSDĐ) và trong quá trình mua bán, giữa H và H1 có nhiều tin nhắn trao đổi về việc mua bán đất. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện ông H cam kết ra sổ đỏ (giấy CNQSDĐ), cũng không cung cấp được tin nhắn có nội dung trao đổi mua bán đất. Do đó, việc cho rằng bản chất là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Về nguyên nhân dẫn đến việc bị đơn xác lập giao dịch, bị đơn thừa nhận đã tìm hiểu và tin tưởng rằng đất này sẽ được cấp sổ đỏ (giấy CNQSDĐ) nên mới đồng ý mua, chứ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã chủ động cung cấp thông tin sai lệch. Mặt khác, bị đơn mua thông qua sự giới thiệu của ông Tình là nhân viên kỹ thuật của BQLRPH Tà Thiết, thì càng phải nắm rõ tình trạng pháp lý nên không thể cho rằng bị nhầm lẫn.

Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Việc bị đơn cho rằng tự mình nhầm lẫn là do lỗi của bị đơn nên phải chịu hậu quả pháp lý bất lợi.

Ngoài ra, bị đơn cũng thừa nhận rằng việc thỏa thuận mua bán vườn cây là tự nguyện, không bị ép buộc. Do vậy, giá trị mua bán vườn cây 11 tỷ đồng không có căn cứ để cho rằng không đúng.

Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định.

Tại bản cam kết ngày 09/9/2022 (BL220), bị đơn cam kết đến ngày 26/11/2022 sẽ trả hết tiền cho nguyên đơn, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Do đó, bị đơn phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 440 Bộ luật Dân sự, với mức lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Vì

vậy, tòa sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán khoản lãi chậm trả 826.375.666 đồng là có căn cứ, đúng quy định.

Đối với yêu cầu chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xem xét hành vi lừa đảo nhằm chiếm đoạt số tiền 5.050.000.000 đồng của ông H và các sai phạm của Ban Quản lý rừng phòng hộ T, cũng như trách nhiệm của UBND xã L về việc chứng thực hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 08/9/2022 giữa ông Dương Hoàng H, ông Dương Trung N, ông Dương Trung H2 và bà Châu Thị Kim H1, Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình xét xử sơ thẩm, Bị đơn bà Châu Thị Kim H1 đã có đơn tố cáo đến cơ quan điều tra Công an huyện L, tỉnh Bình Phước.

Tuy nhiên, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện L đã có thông báo số 142/TB-KT ngày 26/4/2023 vế việc tiếp nhận phân loại xử lý đơn (BL 41) thể hiện nội dung vụ việc nêu trên không có gian dối chiếm đoạt tài sản, nên yêu cầu của đại diện ủy quyền bị đơn là không có căn cứ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại và chấp nhận một phần đối với yêu cầu trả lãi. Việc tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn - bà Châu Thị Kim H1 - là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận; cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do giữ nguyên án sơ thẩm nên án phí cũng được giữ nguyên.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5]. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm: Không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Châu Thị Kim H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 117, 430, 431, 440, và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thanh toán số tiền còn lại trong hợp đồng và chấp nhận một phần yêu cầu trả lãi, cụ thể:

Buộc bà Châu Thị Kim H1 trả cho ông Dương Hoàng H tổng số tiền 6.776.375.666 đồng (Sáu tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận, nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật. Nếu không có thỏa thuận, áp dụng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, Tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất và Yêu cầu trả tổng số tiền 6.749.017.232 đồng (Sáu tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu không trăm mười bảy nghìn hai trăm ba mươi hai đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Châu Thị Kim H1 phải chịu 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Số tiền này bị đơn đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Châu Thị Kim H1 phải chịu 121.525.392 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm chín mươi hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010713. Sau khi khấu trừ, bà H1 còn phải nộp tiếp 64.506.752 đồng (Sáu mươi bốn triệu năm trăm lẻ sáu nghìn bảy trăm năm mươi hai đồng).

Miễn toàn bộ án phí cho ông Dương Hoàng H.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Châu Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006236 ngày 19/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Quang Ninh