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

Bản án số: 184/2023/DS-PT
Ngày: 21-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc

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: Bà Nguyễn Thị Nga
Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Ông Nguyễn Viết Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 161/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án số 30/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2023/QĐXX-PT ngày 31/01/2023, giữa:

**Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Tổ 01, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị D: Ông Trần Thiết H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số nhà 82, đường Lý Tự Trọng, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

**Bị đơn:* Ông Lê Anh Đ, sinh năm 1980; Hộ khẩu thường trú: 78 Ngô Đức Kế, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Anh Đ: Bà Hứa Thị Th, sinh năm 1986 và ông Hứa Huy H, sinh năm 1998; Cùng địa chỉ số 14, đường E, khu phố Nhị Đồng 2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hộ khẩu thường trú: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam và ông Nguyễn Huy V, sinh năm 1986, địa chỉ: 12/8/22, đường số 8, khu phố 4, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 9, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 9, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Nguyễn Thị Út C, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ 01, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ 01, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 02, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước

7. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ 01, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước

8. Ông Trần Xuân L, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 05, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

9. Ông Trần Văn T, sinh năm 1964 (Đã chết)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T là bà Trần Thị Mai H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

10. Công ty cổ phần xây dựng dịch vụ giao nhận An Khang; Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hồng Ch - Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Số 78A20 Hồ Bá Phấn, khu phố 4, phường Phước Long A, quận 9, thành phố Hố Chí Minh.

(*Bà Minh, ông Tuân, bà Cưng ủy quyền cho ông Trần Thiết H, sinh năm 1960; số nhà 82, đường Lý Tự Trọng, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước*).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Anh Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S trình bày: Trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 478015; vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00460/QSDĐ/1527/QĐ-UB (H) ngày 03/8/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T; ông T chết năm 2009, không để lại di chúc. Mảnh đất gồm 42 thửa; các thửa đất thể hiện tại tờ bản đồ số 09 và tờ bản số 10; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước. Phần đất hiện nay ông Trần Xuân L sang nhượng cho ông Lê Anh Đ có diện tích khoảng 2000m^2, thửa số 58, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Bình Long nay là thị xã B, tỉnh Bình

Phước. Do các bên giao dịch trong khi đất chưa chia thừa kế mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế đối với việc sang nhượng của ông L. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L với ông Lê Anh Đ là vô hiệu.

Bị đơn ông Lê Anh Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Anh Đ trình bày:

Ngày 26/10/2018 ông Lê Anh Đ có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Q theo Hợp đồng đặt cọc trên, vợ chồng ông T, bà Q đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất có diện tích khoảng 2000m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, ông Đ đã trả cho ông T tổng cộng số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) còn lại 100.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào ký sang nhượng tại Văn phòng công chứng thì ông Đ trả đủ cho ông T. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 26/10/2018 giữa ông Lê Anh Đ với ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Q. Buộc ông T, bà Q và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/10/2018 và buộc ông T, bà Q và bà B thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật đối với thửa đất có diện tích khoảng 2000m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478015 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp ngày 03/08/2001 với ông Đ. Trường hợp ông T, bà Q và bà B không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc, không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu trên của ông Đ thì ông T, bà Q và bà B phải trả lại cho ông Đ 500.000.000 đồng đã nhận cọc và phải trả cho ông Đ 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 26/10/2018. Buộc ông T, bà Q và bà B trả lại cho ông Đ số tiền 630.000.000 đồng là tiền lãi suất theo mức lãi suất 3%/1 tháng của 500.000.000 đồng kể từ ngày 28/10/2018 tạm tính đến ngày 28/4/2022 (42 tháng x 3% x 500.000.000 đồng = 630.000.000 đồng. Buộc ông T, bà Q và bà B bồi thường cho ông Đ số tiền chi phí san lấp mặt bằng trên diện tích đất đang tranh chấp là 1.750.000.000 đồng. Buộc ông T, bà Q và bà B bồi thường cho ông Đ số tiền 680.000.000 đồng tiền mua Container. Tổng số tiền ông Đ yêu cầu ông T, bà Q và bà B phải trả cho ông Đ 5.560.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: Ông T không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Anh Đ về việc ông Đ yêu cầu ông T với bà Q và bà B trả cho ông Đ số tiền 5.560.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng). Do Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh Đ với ông T, bà Q lập ngày 26/10/2018 ông T và bà Q không nhận tiền của ông Đ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Q trình bày ý: Bà Q không đồng ý yêu cầu của ông Lê Anh Đ, bà Q không ký giấy, không nhận tiền và không liên quan đến Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 26/10/2018 giữa Lê Anh Đ với ông Nguyễn Văn T.

Bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà B xác định là có thỏa thuận kêu ông L bán đất mảnh đất khoảng 1.224m^2, đất bố mẹ hứa cho nhưng chưa tách sổ, giá sang nhượng là 520.000.000 đồng, bà B đã nhận tổng cộng số tiền 430.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa nhận. Nay cha mẹ đã chết các đồng thừa kế không đồng ý bán thì bà B đồng ý trả lại tiền cho ông Đ.

Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Út C trình bày: Không đồng ý vời yêu cầu của ông Lê Anh Đ. Yêu cầu ông Đ có nghĩa vụ di chuyển toàn bộ tài sản của mình ra khỏi khu đất, trả lại nguyên trạng diện tích đất 1.224m^2, thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Năm 2017 các thành viên trong gia đình đã ký Văn bản công chứng thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế do ông Nguyễn Thành T để lại mà chưa chia, sau khi thỏa thuận thì phải tiến hành làm thủ tục chuyển mục đích để và hợp thửa đến năm 2020 thì mẹ chúng tôi là bà Phạm Thị Anh chết. Hiện nay toàn bộ di sản bố mẹ để lại vẫn còn đứng tên ông Nguyễn Thành T, chưa chia thừa kế. Giữa ông Lê Anh Đ với ông T và bà Q mua bán đất với nhau như thế nào không biết .

Ông Trần Xuân L trình bày: Vào năm 2017 ông L có một mảnh đất liền kề với mảnh đất của bà Nguyễn Thị B, bà B kêu bán phần đất phía trước có diện tích khoảng 1.600m^2 (ngang 40m, dài 40m) do chưa có sổ riêng. Bà B kêu bán nhưng bán ra ngoài thì không được giá cao nên để lại cho ông L giá 520.000.000 đồng. Bà B đồng ý ủy quyền ghi giấy tay cho ông Trần Văn T và ông L giao dịch. Thống nhất với nhau, bà B kẹt tiền nên ông Tự và ông L cho ứng trước 40.000.000 đồng (ngày tháng năm không nhớ) sau đó ông Tự và ông L đổ đất, san lấp mặt bằng chi phí hết 60.000.000 đồng. Sau khi san lấp mặt bằng thì ông L và ông Tự bán cho ông Đ mảnh đất trên giá 600.000.000 đồng, nhưng ông Đ đã giao tiền cho bà B, ông T tổng cộng 500.000.000 đồng. Còn thiếu lại của bà B 90.000.000 đồng, thiếu của ông L và ông Tự 10.000.000 đồng. Số tiền này ông L tự giải quyết với bà B và bà H, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Trần Thị Mai H là vợ của ông Trần Văn T (Đã chết) trình bày:

Bà Trần Thị Mai H có nghe nói là chồng bà là ông Trần Văn T với ông Trần Xuân L làm ăn chung với nhau, hai người có san lấp mặt bằng liên quan đến mảnh đất hiện nay bà B, ông T với ông Lê Anh Đ đang giải quyết tranh chấp. Việc san lấp mặt bằng, làm như thế nào chi phí bao nhiêu bà H không biết, có nghe nói là phía bà B còn thiếu ông Tự với ông L 10.000.000 đồng tiền san lấp mặt bằng. Đối với số tiền 5.000.000 đồng nói trên bà H tự giải quyết với ông L và bà B bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Đỗ Hồng Ch trình bày: Ông Ch xác định là có ký hợp đồng thi công số 0502HĐTC/2020 với ông Lê Anh Đ vào ngày 05/02/2020, công việc thực

hiện là san lấp mặt bằng và xây dựng tường rào trên khu đất thửa 58, tờ bản đồ số 10 địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước, ngày bắt đầu khởi công là ngày 05/02/2020 và ngày dự kiến kết thúc là ngày 20/8/2020, giá trị hợp đồng là 1.750.000.000 đồng. Công ty đã thực hiện việc san lấp mặt bằng, xây dựng hàng rào theo thỏa thuận tại hợp đồng ký với ông Đ. Ông Đ đã thanh tóan đủ số tiền theo hợp đồng. Ngoài ra, Ông Ch còn trình bày thêm: Tài sản công trình trên đất đã được Công ty san lấp mặt bằng, khi chuẩn bị xây dựng hàng rào thì đất ông Đ có tranh chấp nên công ty tạm ngưng thi công và bàn giao toàn bộ vật tư xây dựng hàng rào lại cho ông Đ. Ông Ch cũng xác định Công ty không liên quan đến bất kỳ tài sản gì và không có yêu cầu độc lập.

Người làm chứng ông Phan Văn S trình bày: Ông S xác định ông không có ký vào giấy nào làm chứng cho ông Đ và ông T mua bán đất, trả tiền đất. Giấy tờ nhận tiền mua đất ngày 23/10/2017 có ghi nội dung ông Đ đưa số tiền 60.000.000 đồng cho ông T, có chữ ký giống với chữ ký của ông S, ông S khai là không ký, còn làm sao có chữ ký thì ông S không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L với ông Lê Anh Đ vô hiệu một phần liên quan đến diện tích 1.224m^2 thửa 58, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Anh Đ.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/10/2018 giữa ông Lê Anh Đ với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

2.2 Không chấp nhận phần yêu cầu của ông Lê Anh Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Q và bà Nguyễn Thị B bồi thường cho ông Đ số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) tiền phạt cọc.

2.3 Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Anh Đ 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), tiền nhận sang nhượng quyền sử dụng đất.

2.4 Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Anh Đ về tiền lãi buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Lê Anh Đ 187.416.667đ (Một trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm mười sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng) tiền lãi (Từ ngày 28/10/2018 đến ngày 23/9/2022),.

2.5 Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Anh Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Q và bà Nguyễn Thị B bồi thường cho ông Đ số tiền 680.000.000đ (Sáu trăm tám mươi triệu đồng) tiền mua Container.

2.6 Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Anh Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Q và bà Nguyễn Thị B bồi thường cho ông Đ số tiền 1.750.000.000 đồng chi phí san lấp mặt bằng trên diện tích đất đang tranh chấp.

3. Đối với việc ông Đ ký hợp đồng với Công ty cổ phần xây dựng dịch vụ giao nhận An Khang số tiền 1.750.000.000 đồng chi phí san lấp mặt bằng và xây dựng nhưng phía đại diện Công ty không yêu cầu xem xét mà nguyện vọng để tự giải quyết với ông Lê Anh Đ nên không đặt ra.

4. Đối với số tiền 70.000.000 đồng ông Trần Xuân L nhận của ông Lê Anh Đ là tiền chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng, các bên thống nhất bà Nguyễn Thị B, bà Trần Thị Mai H và ông Trần Xuân L tự giải quyết nên không đặt ra.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2022 bị đơn ông Lê Anh Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc một mình bà B phải trả lại số tiền nhận cọc là 500 triệu đồng và không đồng ý trả tiền lãi theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo

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 của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B theo hướng: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2018; buộc ông T, bà B phải liên đới trả lại cho bị đơn ông Đ số tiền đặt cọc 500 triệu đồng và phạt cọc 2 tỷ đồng; Tiền bồi thường san lấp mặt bằng 796.763.000 đồng. Tổng số tiền 3.296.763.000 đồng. Án phí được tính lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu,chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" mảnh đất có diện tích 1.224m^2, thửa 58, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Bình Long nay là thị xã B, tỉnh Bình Phước, lập ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L với ông Lê Anh Đ vô hiệu.

[2.2] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất (tức giấy sang nhượng đất) ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L và ông Lê Anh Đ các bên chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự. Bởi lẽ, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực phải tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự. Do đó trong trường hợp này các bên đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 117 và khoản 2 Điều 119, 122 của Bộ luật dân sự.

[2.3] Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đất (tức giấy sang nhượng đất) ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L và ông Lê Anh Đ (bút lục 30), thấy rằng: Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng bên chuyển nhượng là ông Trần Xuân L và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Anh Đ. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên đều biết diện tích đất chuyển nhượng không thuộc quyền quản lý, sử dụng, người chuyển nhượng là ông L không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất mà ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ. Mặt khác, theo nội dung thể hiện tại giấy sang nhượng đất ngày 20/8/2017 cũng không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu thuộc thửa nào ai là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ngay từ khi xác lập hợp đồng các bên chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại các Điều 117, 122, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L với ông Lê Anh Đ là vô hiệu một phần liên quan đến diện tích 1224m^2 thửa 58, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước bị vô hiệu là phù hợp đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Đối với diện tích 2661m^2 thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước theo thỏa thuận chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L với ông Lê Anh Đ các bên đã thực hiện và không yêu cầu nên HĐXX không xem xét.

[4] Xét Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/10/2018 giữa ông Lê Anh Đ với ông Nguyễn Văn T (bút lục 28-29). Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự trình bày xuất phát từ hợp đồng sang nhượng ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L với ông Lê Anh Đ. Theo các tài liệu có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc 26/10/2018 thì có việc thỏa thuận ông T là người đã được các đồng thừa kế ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10 mà các bên giao dịch cụ thể tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng Dũng số công chứng 005187, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/20217 theo nội dung văn bản thỏa thuận thì "…*sau khi hoàn thành thủ tục theo quy định của pháp luật thì toàn bộ quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 050602 và S 478015 nêu trên sẽ được sang tên cho ông Nguyễn Văn T. Ông Nguyễn Văn T được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới*". Như vậy, trước đó có việc thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất giữa các bên nên đến ngày 26/10/2018 ông Đ yêu cầu ông T ký hợp đồng đặt cọc có mặt bà B ký làm chứng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các đồng thừa kế cho rằng việc ký chỉ ký cho ông T là ủy quyền cho ông T đứng tên để đi chuyển mục đích sử dụng rồi chia thừa kế chứ không phải ký tặng cho riêng như văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng Dũng ngày 9/8/2017 nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà B, ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng mục đích thỏa thuận phân chia di sản là giao cho ông T đứng tên để chuyển mục đích sử dụng, sau đó ông T có trách nhiệm tách ra cho các thành viên trong gia đình. Mặt khác, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì đối tượng chuyển nhượng là mảnh đất thửa 58, tờ bản đồ số 10 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 478015; vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00460/QSDĐ/1527/QĐ-UB (H) ngày 03/8/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T, ông T đã chết nhưng chưa chia thừa kế cho các đồng thừa kế gồm: Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Út C và đến nay cũng chưa chia theo quy định của pháp luật. Do đó, việc bà B và ông T tự ký sang nhượng đất thì bà M, ông T, bà D, bà D, ông S và bà Nguyễn Thị Út C không biết và không đồng ý vì di sản thừa kế chưa chia.

Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc được ký ngày 26/10/2018 giữa ông Đ với ông T có ghi tên bà Lê Thị Quan và bà Nguyễn Thị L nhưng hai người này không ký, trong hợp đồng ghi thửa 58, tờ bản đồ số 10, nhưng không ghi diện

tích nhận sang nhượng là bao nhiêu, bị đơn ông Đ cho rằng diện tích khoảng 2000m^2 nhưng tại GCNQSDĐ thể hiện thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 478015 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00460/QSDĐ/1527/QĐ-UB (H) ngày 03/8/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T, thì diện tích chỉ có 1224m^2. Do đó HĐXX xác định diện tích đất các bên đang tranh chấp là 1.224m^2 chứ không phải khoảng 2000m^2 như ông Đ đã trình bày. Nên yêu cầu của ông Đ đối với diện tích khoảng 2000m^2 là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, tại thời điểm giao dịch ông T mới được các đồng thừa kế ký văn bản công chứng, cho đến thời điểm hiện nay ông T vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với ông Đ theo quy định của pháp luật tại các Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai. Thời điểm ký kết hợp đồng ông Đ biết rõ nhưng vẫn đồng ý thực hiện giao dịch. Ông T trình bày tại thời điểm ký hợp đồng ông T không nhận số tiền 500.000.000 đồng mà số tiền này đã được trả vào các lần giao dịch trước đó, bà B và ông L là người nhận (Bút lục 191 và 192).

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/10/2018 giữa ông Lê Anh Đ với ông Nguyễn Văn T bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 407, 408, 126 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/10/2018 giữa ông Lê Anh Đ với ông Nguyễn Văn T là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[4.1] Xét hậu quả của hợp đồng: Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông Đ được cho xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết được chủ sử dụng đất tên ông Nguyễn Thành T. Mặt khác, thời điểm đặt cọc, ông Đ cũng chỉ nghe phía ông T, bà B, ông L nói đất đang làm thủ tục sang tên chứ thực tế đất chưa sang tên cho ông T hay bà B theo như thỏa thuận của các bên. Do đó, xét về lỗi khi hợp đồng vô hiệu thì ông Đ cũng có lỗi khi biết ông T chưa phải là chủ sử dụng đất, cũng không được các thành viên (đồng thừa kế của ông Nguyễn Thành T) ủy quyền thực hiện việc nhận đặt cọc, chuyển nhượng nhưng vẫn cố tình ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B. Như vậy, ông Đ cũng có lỗi. Đối với ông T, bà B, tại thời điểm đặt cọc ông T không phải là chủ sử dụng đất, cũng chưa được các đồng thừa kế còn lại của ông Nguyễn Thành T chủ sử dụng đất ủy quyền nên việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận cọc là không đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, ông T, bà B cũng có lỗi. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do cả hai bên đều có lỗi ngang nhau nên Tuấn,

bà B phải hoàn trả cho ông Đ số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Từ những nhận định nêu trên HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp tuyên ông T, bà B có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho ông Đ là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Nên kháng cáo của ông T, bà B không được HĐXX chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu bồi thường của bị đơn ông Lê Anh Đ, thấy rằng: Như đã nhận định tại mục [4], [4.1] lỗi là do ông Đ, ông Đ biết rõ tại thời điểm giao dịch đất vẫn còn đứng tên ông T, chưa chia thừa kế theo quy định của pháp luật, số tiền 500.000.000 đồng đã được giao từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/7/2017, các đồng thừa kế không đồng ý sang nhượng nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 328 và Điều 500 của Bộ luật dân sự. Số tiền đã nhận và ký nhận thì ông T và bà B phải có nghĩa vụ trả lại. Do lỗi của các bên ngang nhau làm cho Hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/10/2018 giữa ông Đ với ông T vô hiệu cho nên ông T và bà B không phải bồi thường tiền cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Do vậy, ông Đ yêu cầu ông T, bà Q và bà B phải bồi thường cho ông Đ số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) tiền phạt cọc là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn về phần này không được HĐXX chấp nhận.

[4.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đ về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, HĐXX xét thấy: Như đã nhận định nêu trên do Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/10/2018 giữa ông Lê Anh Đ với ông Nguyễn Văn T vô hiệu nên yêu cầu của ông Đ không có căn cứ nên kháng cáo của ông Đ đối với yêu cầu này không được HĐXX chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị đơn ông Đ chi phí cho việc san lấp mặt bằng, thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản xem xét thẩm định ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thể hiện diện tích đất tranh chấp giữa các bên cũng chưa thống nhất. Cụ thể nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 1.224m^2 thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ số 10. Bị đơn ông Đ cho rằng diện tích đất tranh chấp là 1718m^2 (theo kết quả đo đạc ông Đ cung cấp). Tuy nhiên, qua xem xét các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện, theo hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông Đ ngày 26/10/2018 (BL 155) diện tích đất không ghi rõ là bao nhiêu nhưng các bên chỉ ghi theo GCNQSDĐ số 478015 cấp ngày 03/8/2007 thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ số 10 tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Do đó, HĐXX xác định diện tích các bên tranh chấp theo GCNQSDĐ là 1.224m^2. Như vậy, yêu cầu bồi thường việc san lấp mặt bằng đối với diện tích khoảng 2000m^2 của ông Đ không có cở sở nên được HĐXX chấp nhận một phần đối với diện tích 1224m^2 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông Đ cho rằng ông Đ đã đầu tư tiền đổ đất, san lấp mặt bằng trên diện tích đất tranh chấp là 820 xe tải, mỗi xe chở 15m^3 tổng cộng là 12.300m^3 đất, mỗi xe 140.000 đồng có giá tạm

tính là 1.722.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi hai triệu đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ xin rút lại 02 yêu cầu về việc trả lãi đối với số tiền 500.000.000 đồng và xin rút lại việc bồi thường đối với việc ông Đ đầu tư tiền container trên đất. Do đó HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đ theo quy định của BLTTDS.

[5.2] Xét yêu cầu bồi thường của bị đơn ông Đ đối với tiền đổ đất, san lập mặt bằng, HĐXX thấy rằng: Như đã nhận định tại mục [5] và kết quả xem xét, thẩm định và định giá ngày 06/6/2023, các tài liệu có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đều thể hiện diện tích đất các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 478015 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00460/QSDĐ/1527/QĐ-UB (H) ngày 03/8/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T, thì diện tích chỉ có 1224m^2. Nên HĐXX có đủ căn cứ xác định diện tích đất các bên tranh chấp là 1.224m^2. Do đó yêu cầu về việc bồi thường đổ đất, san lấp mặt bằng của ông Đ được HĐXX chấp nhận một phần đối với diện tích 1.224m^2 là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông Đ không đồng ý với kết quả định giá ngày 06/6/2023 của Hội đồng định giá và yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để ông Đ thuê Công ty thẩm định giá lại theo yêu cầu của ông Đ. Ngày 28/8/2023 Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và thẩm định giá Laha đã cung cấp kết quả thẩm định giá theo yêu cầu của ông Đ. Tại chứng thư thẩm định giá thể hiện diện tích đất san lấp 2.495,21m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10 tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước và thể tích tơi phần đất đã san lấp 7.588,22m^3 (Số liệu báo cáo kết quả kiểm định số 07/2023/KQKĐ ngày 18/8/2023 của Công ty Cổ phần tư vấn kiểm định xây dựng Long Quảng Tiền) có giá 796.763.100 đồng (tức giá chi phí ban gạt, chi phí vận chuyển trong bán kính 10km đối với thể tích tơi phần đất đã san lấp là 7.588,22m^3). Tuy nhiên, phía nguyên đơn cho rằng chỉ đồng ý đối với chi phí san lấp đối với diện tích 1.224m^2 là 750m^3 x 80.000 đồng/m^3 = 60.000.000 đồng. Phía bị đơn không đồng ý và xác định khối lượng san lấp mặt bằng trên diện tích 1718,2m^2 là 12.300m^3 x 140.000 đồng/m^3 = 1.722.000.000 đồng.

Xét thấy, tại kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn đầu tư và thẩm định giá Laha HĐXX xác định số lượng đất san lấp mặt bằng của tổng diện tích khu đất 2.495,21m^2 là 7.588,22m^3 đất. Như vậy, 1m^2 diện tích đất sẽ cho ra khối lượng đất san lấp là 3,04m^3. Do đó ông T, bà B phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Đ số tiền san lấp mặt bằng cụ thể như sau: (1.224m^2 x 3,04m^3) x 105.000 đồng/m^3 = 390.700.800 đồng.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Anh Đ; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

[7] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Mỗi bên phải chịu ½ theo quy định. Do nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng và ông

Đ nộp 3.000.000 đồng nên ông Đ phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 11.000.000 đồng. Mỗi bên phải chịu ½ theo quy định của pháp luật. Do ông Đ đã nộp toàn bộ số tiền trên nên nguyên đơn phải hoàn trả lại cho ông Đ 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng). Khấu trừ nghĩa vụ đối với chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm nên nguyên đơn phải hoàn trả cho ông Đ số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật;

Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận theo quy định pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Anh Đ;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B;

Sửa một phần Bản án dân sự số 30/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 167 và Điều 203 của Luật đất đai, các Điều 117, Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự, Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017 giữa ông Trần Xuân L với ông Lê Anh Đ vô hiệu một phần

liên quan đến diện tích 1224m^2 thửa 58, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Anh Đ.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/10/2018 giữa ông Lê Anh Đ với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

2.2 Không chấp nhận phần yêu cầu của ông Lê Anh Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Q và bà Nguyễn Thị B bồi thường cho ông Đ số tiền phạt cóc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

2.3 Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Anh Đ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

2.4 Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Anh Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Đ số tiền chi phí san lấp mặt bằng 390.700.800 đồng (Ba trăm chín mươi triệu bảy trăm ngàn lẽ tám trăm đồng).

3. Đối với việc ông Đ ký hợp đồng với Công ty cổ phần xây dựng dịch vụ giao nhận An Khang số tiền 1.750.000.000 đồng chi phí san lấp mặt bằng và xây dựng nhưng phía đại diện Công ty không yêu cầu xem xét mà nguyện vọng để tự giải quyết với ông Lê Anh Đ nên HĐXX không xem xét giải quyết.

4. Đối với số tiền 70.000.000 đồng ông Trần Xuân L nhận của ông Lê Anh Đ là tiền chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng, các bên thống nhất bà Nguyễn Thị B, bà Trần Thị Mai H và ông Trần Xuân L tự thoả thuận nên HĐXX không xem xét giải quyết.

5. Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Mỗi bên phải chịu ½ theo quy định. Do nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng và ông Đ nộp 3.000.000 đồng nên ông Đ phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 11.000.000 đồng. Mỗi bên phải chịu ½ theo quy định của pháp luật. Do ông Đ đã nộp toàn bộ số tiền trên nên nguyên đơn phải hoàn trả lại cho ông Đ 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

Khấu trừ nghĩa vụ đối với chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn phải hoàn trả cho ông Đ số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Dệ, ông Sự không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001891 ngày 27/9/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã B.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 23.628.032 đồng (Hai mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn, không trăm ba mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch;

Bị đơn ông Lê Anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 48.181.899 đồng (Bốn mươi tám triệu, một trăm tám mươi mốt nghìn tám trăm chín mươi chín đồng), được trừ tiền tạm ứng đã nộp số tiền 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002538 ngày 22/11/2021 và số tiền 51.800.000 đồng theo biên lai thu số 0002739 ngày 16/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B hoàn lại cho ông Lê Anh Đ số tiền 15.618.000 đồng theo các biên lai thu tiền nêu trên.

7. Án phí dân sự phúc thẩm*:* Bị đơn ông Lê Anh Đ không phải chịu. Hoàn trả lại cho bị đơn ông Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002813 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông T, bà B mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002814 và số 0002815 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước.

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

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga