TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do – Hạnh phúc
Bản án số: 58/2024/DS-PT Ngày: 03/4/2024. V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum

Ông Lê Quang Ninh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 28 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 năm 2024, 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 265/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS -ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2024/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* **Bà Nguyễn Thị Diệu N,** sinh năm 1986. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 336, Khu phố XM, thị trấn LP, huyện BB, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 535 Đường B, phường HT, thành phố TM, tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ông Hoàng Minh Q – Văn phòng luật sư HMQ. Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường TB, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

** Bị đơn:*

- Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố TL, phường HL, thị xã CTh, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đình H1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn

6, xã ĐK, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

- Ông Đoàn Quang T, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn TB, huyện Bắc TP, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Quang T: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1968; (Có mặt)

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

1- Bà Huỳnh Ngọc Song Tr, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn TB, huyện TP, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Ngọc Song Tr: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1968;(Có mặt)

2- Bà Nguyễn Thúy H1 (Nguyễn Thị Thúy H1), sinh năm 1956. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, phường TT, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

3- Bà Lê Thị H3, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 336, khu phố XM, thị trấn LP, huyện BB, tỉnh Bình Dương.

4- Ông Lê H4, sinh năm 1950. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 9, đường LP 26, khu phố XM, thị trấn LP, huyện BB, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các văn bản trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Thị Diệu N và ông Lê Việt H - Người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày như sau:*

Năm 2008, bà Nguyễn Thị Diệu N có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gặp ông Phạm Văn Th và được ông Th gợi ý chuyển nhượng phần diện tích đất 150.000 m² (Tương đương 15 mẫu) tại ấp Bưng C, xã T Th, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước (Nay thuộc ấp TP, xã TPP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước) của ông Th với giá hơn 4 tỉ đồng. Sau khi thương lượng, bà Nguyễn Thị Diệu N đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên, với giá 290.000.000 đồng/01 ha x15ha = 4.350.000.000đ *(Bốn tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng).* Ông Th đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 1066/QSDĐ/888/QĐUB ngày 27/5/2007 có diện tích 100.000 m² và 50.000 m² chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Th khẳng định đã mua luôn của chủ đất, đang chờ ra sổ đỏ cho ông Th. Bà Nguyễn Thị Diệu N tin tưởng và giao dịch mua bán đất với ông Th đối với phần diện tích đất nói trên. Bà Nguyễn Thị Diệu N đã thanh toán cho ông Th được số tiền là 1.950.000.000 đồng, cụ thể là ngày 15/4/2008 và ngày 07/5/2008 thanh toán số tiền là 400.000.000 đồng, ngày 03/6/2008 thanh toán số tiền là 1.000.000.000 đồng và ngày 08/5/2009 thanh toán số tiền là 550.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại giấy nhận thêm tiền cọc ngày 07/5/2008 thì bên A (Ông Phạm Văn Th) cam kết chậm nhất là 20 ngày kể từ ngày nhận được tiền cọc phải hoàn tất việc lập thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã TTh và thỏa thuận: *" nếu bên B tự ý bỏ ngang việc mua bán thì bị mất hết số tiền cọc đã giao cho bên A. Còn nếu bên A bất cứ ví lý do gì không hoàn thành việc chuyển nhượng hoặc tự ý thay đổi phải bồi thường cho bên B gấp 3 lần (ba lần) số tiền mà bên B đã nhận cọc".*

Tuy nhiên, sau khi nhận được tiền của bà Nguyễn Thị Diệu N, ông Phạm Văn Th lấy hết lý do này đến lý do khác để trì hoãn việc chuyển nhượng. Qua tìm hiểu, bà Nguyễn Thị Diệu N mới được biết ông Phạm Văn Th đã gian dối trong việc chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị Diệu N. Cụ thể:

- Phần đất 100.000 m², ông Th chuyển nhượng cho bà N không mang tên ông Th, người đứng tên trong GCNQSDĐ là ông Đoàn Quang T. Trên thực tế, ông T cũng không giữ GCNQSDĐ mà người giữ GCNQSDĐ là Hoàng Anh Th1 - Là chủ đất cũ (Tòa án nhân dân thị xã ĐX đã giải quyết việc tranh chấp giữa ông T và ông Th1) nên ông Th không có đất để ký hợp đồng chính thức chuyển nhượng đất cho bà N. Thể hiện rõ tại văn bản thỏa thuận ngày 8/5/2009 (Ngày nhận thêm số tiền 550.000.000 đồng với cam kết đến ngày 14/5/2009, hai bên sẽ làm giấy sang nhượng tại UBND xã TTh, nhưng đến lúc này ông Th cũng không có GCNQSDĐ thì không thể ký kết hợp đồng chính thức được vì GCNQSDĐ ông Th1 chủ đất cũ đang giữ).

- Phần đất bà Nguyễn Thị Diệu N đăt cọc để mua có diện tích 150.000m² nhưng thực tế chỉ có 100.000 m² có GCNQSDĐ, không đúng với diện tích bà Nguyễn Thị Diệu N có nhu cầu mua.

Sau khi thanh toán được 44% giá trị QSD đất nhận chuyển nhượng thì không thấy ông Th thực hiện việc ký hợp đồng chính thức cùng với việc ông Th có dấu hiệu gian dối như trên, bà Nguyễn Thị Diệu N đã làm đơn tố cáo tại Công an huyện C Th vào ngày 15/01/2010, sau đó Công an huyện C Th đã có văn bản trả lời cho bà Nguyễn Thị Diệu N biết phần diện tích đất trên do ông Th và ông T hùn hạp tiền mua của ông Hoàng Anh Th1 và có thỏa thuận để cho ông T đứng tên trong GCNQSDĐ. Đồng thời, ông T đã ủy quyền cho ông Th có toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng đất này (Hồ sơ và những tài liệu về việc ông T đã ủy quyền cho ông Th, hoặc về việc ông T và ông Th cùng hùn hạp cụ thể mỗi người bao nhiêu phần trăm để mua đất hiện đang được Phòng PC14 - Công an tỉnh Bình Phước đang lưu giữ, do bà Nguyễn Thị Diệu N có khiếu nại việc giải quyết của Công an huyện C Th lên Công an tỉnh Bình Phước).

Nhận thấy, ông Th đã vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Diệu N vì các lý do;

-*Thứ nhất:* Bà Nguyễn Thị Diệu N nhận chuyển nhượng 150.000 m² đất nhưng ông Th và ông T chỉ có 100.000 m² đất là có GCNQSDĐ, phần còn lại không có GCNQSDĐ nên không thể chuyển nhượng đủ và không đúng với mục đích, ý chí của bà Nguyễn Thị Diệu N là 150.000 m².

-*Thứ hai:* Vi phạm nghiêm trọng về thỏa thuận đặt cọc là cam kết chậm nhất là 20 ngày (Tức đến ngày 27/5/2008) bên chuyển nhượng phải hoàn tất việc lập thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã T Th.

Trước đây, tại đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2010, bà Nguyễn Thị Diệu N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Th và ông T có trách nhiệm liên đới trả lại số tiến đã nhận của bà N với số tiền là 1.950.000.000đ (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng); Phạt cọc gấp 3 lần tiền đặt cọc theo thỏa thuận là 3 x 400.000.000đồng = 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng); Tổng số tiền mà bà N yêu cầu ông Th và ông T phải trả cho bà N là 3.150.000.000đ (Ba tỷ một trăm năm mươi ngàn đồng), đồng thời hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu N và ông Phạm Văn Th để quyền lợi của bà Nguyễn Thị Diệu N được đảm bảo.

Ngày 20 tháng 6 năm 2013, bà Nguyễn Thị Diệu N có đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Buộc ông Phạm Văn Th và ông Đoàn Quang T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao lại cho bà Nguyễn Thị Diệu N phần diện tích đất 100.000 m² đã có GCNQSDĐ mang tên ông Đoàn Quang T, bà Nguyễn Thị Diệu N đã thanh toán 67,2% giá trị của hợp đồng (1.950.000.000 đồng/2.900.000.000 đồng), số còn lại là 950.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Diệu N đồng ý thanh toán cho ông Th và ông T. Đối với phần diện tích đất 50.000m^2, ông Th chưa có GCNQSDĐ nên bà Nguyễn Thị Diệu N không yêu cầu tranh chấp, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với phần đất chưa có GCNQSDĐ này.

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 04/01/2021, đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 10/3/2021 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Diệu N với bị đơn ông Đoàn Quang T và ông Phạm Văn Th, đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện 100.520,2 m², tọa lạc tại ấp T P, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Đoàn Quang T.

- Nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền còn lại là 950.000.000 đồng cho bị đơn. Không đồng ý số tiền chênh lệch giá đất so với thời điểm hiện nay, vì lý do chậm thanh toán là do bị đơn chậm thực hiện hợp đồng.

Đối với diện tích 5 ha theo thỏa thuận của hợp đồng trước đây thì do đất chưa được cấp GCNQSDĐ, hai bên đã thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

Trường hợp nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì nguyên đơn yêu cầu đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, vì lỗi không thực hiện được hợp đồng là hoàn toàn do phía bị đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

** Đồng bị đơn ông Phạm Văn Th (Và đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Đình H), ông Đoàn Quang T (Và đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Th), tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Vào ngày 15/4/2008, ông Phạm Văn Th xác lập hợp đồng chuyển nhượng 150.000 m² đất (Trong đó có 100.000 m² đất có sổ đỏ và 50.000 m² đất chưa có sổ đỏ) tọa lạc tại ấp BC, xã T Th, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước (Nay thuộc ấp TP, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước) cho bà Nguyễn Thị Diệu N, với giá thỏa thuận là 4.350.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Nguồn gốc đất là của ông Th và ông Đoàn Quang T hùn tiền mua, hiện nay ông T ủy quyền toàn quyền cho ông Th được chuyển nhượng (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2008). Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất ghi rõ: Ông Th có chuyển nhượng cho bà N hai thửa đất, một thửa đất 10 ha đã được cấp sổ chủ quyền do ông T đứng tên sử dụng, một thửa 05 ha chưa có sổ, số tiền đặt cọc đưa trước là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), hợp đồng này không được công chứng, chứng thực. Do cần tiền để làm thủ tục chuyển nhượng, ngày 07/5/2008 ông Th và bà N thỏa thuận giao thêm tiền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và ghi rõ trong thời hạn 20 ngày ông Th có trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà N. Đến ngày 12/5/2008, ông T và bà N đến UBND xã T Th lập bản hợp đồng có chứng thực chuyển nhượng cho bà N 100.000m2 với giá 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Sau đó, gần 01 năm phía bà N trả tiền nhỏ giọt nhiều lần, tổng cộng là 1.950.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) thì mất khả năng thanh toán, mẹ của bà N là bà Lê Thị H3 đứng ra làm giấy cam kết trả số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) vào ngày 14/5/2009 nhưng vẫn không thực hiện việc thanh toán. Do đó, ông Th và ông T nhận thấy bà N không có khả năng tài chính để thanh toán giá trị phần còn lại nên ngày 31/3/2010, ông Đoàn Quang T có đơn đề nghị UBND xã T Th hủy bỏ hợp đồng. UBND xã T Th đã ra thông

báo số 166 ngày ngày 03/6/2010 báo cho bà N biết để có ý kiến trong thời hạn 15 ngày. Hết thời hạn, bà N không có ý kiến và UBND xã T Th đã thông báo hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21 ngày 12/5/2008. Việc làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà Nguyễn Thị Diệu N, cụ thể là thanh toán nhỏ giọt nhiều lần, không thanh toán đầy đủ số tiền như hai bên đã thỏa thuận.

Nay trước yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N về việc công nhận hợp đồng đối với diện tích 10 ha và bà N thanh toán cho ông Th số tiền còn lại 950.000.000 đồng thì ông Phạm Văn Th không đồng ý. Ông Phạm Văn Th yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th với bà Nguyễn Thị Diệu N đối với mảnh đất nêu trên.

Tại phiên tòa, ông Phạm Văn Th có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2008, giao dịch ngày 07/5/2008 giữa ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Diệu N là vô hiệu. Ông Th đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.950.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn.

Đối với diện tích 5 ha theo thỏa thuận của hợp đồng trước đây thì do đất chưa được cấp GCNQSDĐ, hai bên đã thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, nên bị đơn cũng đồng ý với ý kiến của nguyên đơn là không yêu cầu giải quyết.

Ngoài ra, bị đơn không yêu cầu gì thêm.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

- *Bà Nguyễn Thúy H1:* Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án trình bày:

Trước đây, vào ngày 26/02/2008, bà Nguyễn Thúy H1 có chuyển nhượng cho ông Đoàn Quang T một mảnh đất có diện tích khoảng 50.000 m² (Qua đo đạt thực tế hiện nay thì có diện tích 43.324 m²), tọa lạc tại ấp BC, xã T Th, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước (Nay thuộc ấp TP, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước). Bà H1 đã nhận đủ tiền và giao đủ diện tích đất cho ông T nên không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Bà H1 có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Ngoài ra, bà H1 không yêu cầu gì thêm.

- *Bà Huỳnh Ngọc Song Tr, do đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Th trình bày:*

Đối với nội dung vụ việc, bà Tr đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Th. Ngoài ra, bà Tr không yêu cầu gì thêm.

- *Ông Lê H4, tại các văn bản trong hồ sơ vụ án trình bày*:

Về nội dung tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Diệu N và ông Phạm Văn Th, ông Đoàn Quang T thì ông H4 xác định không có quyền và lợi ích gì liên quan ông H4. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định. Ông H4 có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Ngoài ra, ông H4 không yêu cầu gì thêm.

- Bà Lê Thị H3, tại các văn bản trong hồ sơ vụ án trình bày:

Vào năm 2009, bà H3 được con gái là Nguyễn Thị Diệu N ủy quyền để thống nhất về thời gian, địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn Th, cũng như thanh toán cho ông Th số tiền 550.000.000 đồng. Do đó, ngày 08/5/2009, bà H3 và ông Th lập giấy thỏa thuận: *"Về việc 15 mẫu đất x 290.000.000 đồng/mẫu, bằng tiền 4.350.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Diệu N bên mua đã thanh toán trước 1.950.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Số còn lại 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) sẽ ra công chứng làm giấy sang nhượng tại xã T Th ngày 14/5/2009.*

Hai bên thống nhất nội dung trên, bên nào sai bên đó chịu trách nhiệm"

Sau đó, bà H3 biết đối với phần đất 10 mẫu đã có sổ thì sai họ của ông T và sổ ông Th1 đang giữ nên ông Th, ông T không có sổ để sang nhượng cho bà N ngày 14/5/2009. Sau ngày 14/5/2009 thì ông Th hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện việc sang nhượng cho bà N.

Do đó, bà H3 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng giữa bà N với ông Th và ông T. Bà H3 có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Ngoài ra, bà H3 không yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và các điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 122, 124, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các điều 129, 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng các điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N,

Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N với bị đơn ông Phạm Văn Th và ông Đoàn Quang T, đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện 100.000m²

(diện tích thực tế là 100.520,2m²), tọa lạc tại ấp TP, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước *(Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đoàn Quang T).*

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N,

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N với bị đơn ông Phạm Văn Th và ông Đoàn Quang T, đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện 100.000m² (diện tích thực tế là 100.520,2m²), tọa lạc tại ấp TP, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước *(Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đoàn Quang T).*

Buộc bị đơn ông Phạm Văn Th và ông Đoàn Quang T phải liên đới trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N toàn bộ số tiền đã nhận từ nguyên đơn là 1.950.000.000 đồng *(Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng)*.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09, 10 tháng 10 năm 2023 nguyên đơn Nguyễn Thị Diệu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H3 kháng cáo có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc xem xét lại toàn bộ bản án, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu kháng cáo thì nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc xem xét lại toàn bộ bản án, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét giải quyết chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của TAND huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N, bà Lê Thị H3 làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Lê Việt H; đối với ông Đoàn Quang T và bà Huỳnh Ngọc Song Trinh vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Phạm Văn Th; đối với bà Nguyễn Thúy H1, bà Lê Thị H3 và ông Lê H4 vắng mặt đã có đơn xin vắng mặt. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo luật định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 15/4/2008, ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Diệu N ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 150.0000m^2 với giá 290.000.000 đồng/ha. Gồm các thửa: Thửa đất diện tích 10ha (hiện nay qua đo đạc là 100.520,2 m^2) đã được cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Phạm Văn Th1, đã sang trang 4 cho ông Đoàn Quang T ngày 08/4/2008 và thửa đất diện tích 5ha chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Thửa được cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông T nhưng ông T đã ủy quyền cho ông Th được quyền sang nhượng. Tổng giá trị chuyển nhượng là 4.350.000.000 đồng; phương thức thanh toán là tiền mặt, đặt cọc trước 100.000.000 đồng, khi nào hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng thì sẽ ra Ủy ban nhân dân xã T Th ký hợp đồng và giao tiền đủ thửa đất. Đối với hợp đồng đặt cọc này không được công chứng, chứng thực. Ngày 07/5/2008, bà N tiếp tục đặt cọc cho ông Th số tiền 300.000.000 đồng, ông Th cam kết chậm nhất là 20 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc phải hoàn tất việc đo đạc, lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T Th (tức là đến ngày 27/5/2008 ông Th phải hoàn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng). Ông Th cho rằng ngày 12/5/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn đã đến Ủy ban nhân dân xã T Th để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.000m^2 và đã được Ủy ban nhân dân xã T Th chức thực. Ngày 08/5/2009 giữa bà H3 (mẹ của bà N) và ông Th lập một văn bản thể hiện

bà N đã thực hiện thanh toán số tiền 1.950.000.000 đồng và hẹn đến ngày 18/5/2009 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Cho đến nay giữa hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà N khởi kiện ông Th và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu N và ông Đoàn Quang T và ông Phạm Văn Th đối với diện tích đất 10.520,2m^2 tọa lạc tại ấp TP, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước và nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền 950.000.000 đồng cho bị đơn, không tính tiền chênh lệch. Trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn vì lỗi không thực hiện hợp đồng là hoàn toàn do bị đơn. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập giữa bà Nguyễn Thị Diệu N và ông Phạm Văn Th vào ngày 15/4/2008, giao dịch ngày 07/5/2008 và thỏa thuận ngày 08/5/2009, giữa ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Diệu N, đối với quyền sử dụng đất diện tích 100.520,2m², tọa lạc tại ấp TP, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Đoàn Quang T với lý do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

[3]. Đối với các thửa: Thửa đất diện tích 10ha (hiện nay qua đo đạc là 100.520,2 m²) đã được cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Phạm Văn Th1, đã sang trang 4 cho ông Đoàn Quang T ngày 08/4/2008. Thửa được cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông T nhưng ông T đã ủy quyền cho ông Th được quyền sang nhượng. Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận CNQSDĐ 10ha mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên T, ông T ủy quyền cho ông Th, nên ông Th được phép chuyển nhượng. Theo báo cáo ngày 20/12/2010 của Ủy ban nhân dậ xã T Th thì thời điểm ông T ký hợp đồng chuyển nhượng 100.000m^2 đất với bà N (ngày 12/5/2008) không có ai tranh chấp và thời điểm này ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc phát sinh tranh chấp với ông Th1, vào ngày 17/7/2009 Ủy ban nhân dân dã mới nhận được đơn khiếu nại, ngày 18/7/2009 mới có quyết định thụ lý đơn khiếu nại. Đồng thời, tranh chấp giữa ông T và ông Th1 đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2010/DSPT ngày 20/5/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, theo đó quyền sử dụng đất được công nhận cho ông T. Bà N có đơn khởi kiện vụ án ngày 26/7/2010 (sau hơn hai tháng ông T được công nhận quyền sử dụng đất). Như vậy, đối tượng hợp đồng CNQSDĐ là hợp pháp, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai.

Nguyên đơn cho rằng ông Th và ông T vi phạm nghiêm trọng về thỏa thuận đặt cọc là cam kết chậm nhất 20 ngày (tức đến ngày 27/5/2008 bên chuyển nhượng phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã T Th. Bị đơn cho rằng đã thực hiện đúng cam kết, ngày 12/5/2008 hai bên đã đến Ủy ban

nhân dân xã T Th ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 100.000m^2 đất đã được Ủy ban nhân dân xã T Th chứng thực. Bà N không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ngày 12/5/2008 là của bà. Tại Kết luận giám định số 22/2012/GĐ-PC45 ngày 21/02/2012 của Phòng kỹ thuận hình sự Công an tỉnh Bình Phước kết luận: Chữ ký và chữ viết trên hợp đồng chuyển nhượng so với tài liệu dùng làm mẫu so sánh không phải do cùng một người ký và viết ra. Tuy nhiên, các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà N có 03 mẫu chữ ký khác nhau, mặt khác tại Báo cáo số 292/BC-UBND ngày 20/12/2020 của Ủy ban nhân dân xã T Th có nội dung Ông T mang hợp đồng đã được viết và ký sẵn trên Ủy ban nhân dân xã có nói đã đưa cho bà N ký rồi nhưng ông Trần Văn Th (cán bộ tư pháp xã) không chấp nhận và yêu cầu bà N phải có mặt. Sau đó, bà N có lên xã xuất trình chứng minh nhân dân và thừa nhận chữ trên là của bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T. Do đó việc bà N cho rằng ông T, ông Th vi phạm cam kết chậm nhất 20 ngày phải hoàn Th thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã T Th là không có căn cứ. Hơn nữa tại thời điểm từ 15/4/2008 đến ngày 21/7/2008 (thời điểm bà N trả tiền lần cuối) , ông T và ông Th có thiện chí sang nhượng phần đất trên cho bà N. Nên ngày 12/5/2005 ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N và đã được Ủy ban nhân dân xã T Th chứng thực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H người đại diện ủy quyền của bà N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc ông Th và ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 15/4/2008. Tuy nhiên ông H cũng không xác định được chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng trên có phải là chữ ký của bà N hay không. Do đó, yêu cầu này là không có cơ sở.

Bị đơn ông Phạm Văn Th cho rằng, ông Th và ông T đã thực hiện đúng thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng CNQSDĐ tại UBND xã T Th (đã thực hiện ngày 12/5/2008, do ông T trực tiếp ký hợp đồng với bà N). Tuy nhiên, do nguyên đơn bà N vi phạm thỏa thuận trả tiền, trong vòng khoảng 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 12/5/2008 đến ngày 08/5/2009 mới trả cho bị đơn tổng số tiền 1.950.000.000 đồng, trả nhỏ giọt nhiều lần (ngày 15/4/2008 trả 100.000.000 đồng, ngày 07/5/2008 trả 300.000.000 đồng, ngày 03/6/2008 trả thêm 1 tỷ đồng; sau đó bà H3 và ông H4 giao 2 lần trong tháng 6, 7/2008 với số tiền 550.000.000 đồng, lần cuối là ngày 21/7/2008 do ông H4 trực tiếp giao).

Để tiếp tục duy trì hợp đồng, ngày 08/5/2009, bà H3 đứng ra cam kết số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 14/5/2009. Tuy nhiên, sau đó bà N vẫn không trả. Do nhận thấy bà N không có khả năng thanh toán số tiền còn lại, nên ngày 31/3/2010 ông T có đơn đề nghị UBND xã T Th hủy bỏ

hợp đồng CNQSDĐ xác lập ngày 12/5/2008; UBND xã T Th đã ra Thông báo số 166 ngày 03/6/2010, thông báo cho bà N ý kiến trong hạn 15 ngày. Hết thời hạn 15 ngày bà N không có ý kiến nên UBND xã T Th đã hủy bỏ hợp đồng CNQSDĐ số 21 ngày 12/5/2008 giữa bà N và ông T.

Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của bà N không thanh toán tiền theo thời hạn cam kết, chứ không phải do ông Th không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã T Th. Do đó, lời trình bày của ông Phạm Văn Th về việc nguyên đơn bà N vi phạm thỏa thuận trả tiền là có cơ sở.

Hợp đồng CNQSDĐ ngày 15/4/2008, về bản chất thỏa thuận của các bên là hợp đồng đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng; thỏa thuận ngày 07/5/2008 cũng ghi nội dung bồi thêm số tiền cọc 300.000.000 đồng, chứ không phải là hợp đồng CNQSDĐ. Đối với thỏa thuận ngày 08/5/2009 giữa bà H3 với ông Th có nội dung ngày 14/5/2009 bà N phải thanh toán số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng cho ông Th (thanh toán cho hợp đồng CNQSDĐ ngày 12/5/2008), nhưng sau đó bà N không trả, mặt khác không có văn bản thể hiện bà N đã ủy quyền cho bà H3 để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th. Như vậy, thỏa thuận giữa bà H3 với ông Th không có ủy quyền của bà N là không có giá trị pháp lý.

Đối với hợp đồng CNQSDĐ số 21 ngày 12/5/2008 giữa bà N và ông T lập tại UBND xã T Th là tuân thủ đầy đủ về hình thức và nội dung theo quy định thì bà N đã phủ nhận không ký kết hợp đồng, mặt khác hợp đồng trên cũng đã được hủy bỏ theo yêu cầu của bị đơn. Đồng thời, tính từ ngày ký hợp đồng ngày 15/4/2008 cho đến nay, quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thực tế đều do bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng mà chưa giao cho bên nhận chuyển nhượng là bà N quản lý sử dụng.

Từ những căn cứ trên, việc nguyên đơn bà N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất diện tích 100.520,2 m², tọa lạc tại ấp T Phú, xã Thuận Phú, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy CNQSDĐ mang tên Đoàn Quang T, theo các giao dịch được xác lập giữa bà N và ông Phạm Văn Th vào ngày 15/4/2008, giao dịch ngày 07/5/2008 và thỏa thuận ngày 08/5/2009, đồng thời chỉ đồng ý thanh toán số tiền còn thiếu là 950.000.000 đồng, là không phù hợp, nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng CNQSDĐ đối với quyền sử dụng đất diện tích 100000m² (đo đạc thực tế hiện nay là 100.520,2m²), như trên đã được cấp Giấy CNQSDĐ mang tên Đoàn Quang T, được xác lập giữa bà N và ông Th vào ngày

15/4/2008, ngày 07/5/2008 và ngày 08/5/2009), là có cơ sở, nên được chấp nhận.

Việc các bên không thực hiện được hợp đồng CNQSDĐ là do nguyên đơn bà N vi phạm thỏa thuận trả tiền. Trong khi đó, bị đơn đã thực hiện đúng các thỏa thuận đã ký kết (đã tiến hành ký hợp đồng tại UBND xã T Th ngày 12/5/2008). Nên lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng CNQSDĐ là hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn là bà N, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ thiệt hại xảy ra (về việc trượt giá) theo luật định. Do hợp đồng vô hiệu, nên bị đơn Phạm Văn Th phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N toàn bộ số tiền đã nhận từ nguyên đơn là 1.950.000.000 đồng là phù hợp, nên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

Như vậy, Bản án số 68/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của TAND huyện ĐP, tỉnh Bình Phước là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu N, bà Lê Thị H3, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét thấy việc tranh chấp giữa hai bên đương sự xảy ra đã lâu và tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.950.000.000 đồng sau khi có bản án phúc thẩm. Vì vậy, không cần thiết phải tiếp tục duy trì Quyết định số 02/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03/11/2010 của Tòa án nhân dân thị xã ĐX (nay là Th phố ĐX), tỉnh Bình Phước về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản 10 ha đất tọa lạc tại ấp Bưng C, xã T Th, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước và gỡ bỏ phong tỏa số tiền 50.000.000 đồng do ông Lê Việt H đóng tại tài khoản số 050011229503 tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Bình Phước, số phiếu ACLK10309001438.

Tại bản án cấp sơ thẩm không tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng là có thiếu sót, do đó cấp phúc thẩm quyết định bổ sung về chi phí tố tụng cho phù hợp. Do yêu cầu khởi kiện của bà N không được chấp nhận cho nên bà N phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng kể từ ngày thụ lý vụ kiện cho đến này và được trừ vào số tiền bà đã nộp trước.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Diệu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H3,

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 122, 124, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các điều 129, 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng các điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N với bị đơn ông Phạm Văn Th và ông Đoàn Quang T, đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện 100.000m² (diện tích thực tế là 100.520,2m²), tọa lạc tại ấp T Phú, xã Thuận Phú, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước *(Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đoàn Quang T).*

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N với bị đơn ông Phạm Văn Th và ông Đoàn Quang T, đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện 100.000m² (diện tích thực tế là 100.520,2m²), tọa lạc tại ấp TP, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước *(Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đoàn Quang T).*

Buộc bị đơn ông Phạm Văn Th và ông Đoàn Quang T phải liên đới trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N toàn bộ số tiền đã nhận từ nguyên đơn là 1.950.000.000 đồng *(Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành, bên phải thi hành chậm thi hành thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

3. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn Nguyễn Thị Diệu N phải chịu chi phí đo đạc, đối với số tiền này bà N đã nộp.

4. Về án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Diệu N đã nộp là 35.000.000 đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Diệu N số tiền còn lại là 34.700.000 *(Ba mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu tiền số 0004667, quyển số 0094 ngày 19/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Bà N được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 3.000.000 đồng theo biên lai số 01550 ngày 21/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã ĐX (nay là Th phố ĐX), tỉnh Bình Phước và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 25.875.000 đồng theo biên lai số 012889 quyển số 0258 ngày 19/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước;

Bị đơn ông Phạm Văn Th và ông Đoàn Quang T phải liên đới nộp phí dân sự sơ thẩm là 70.500.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N không phải chịu, hoàn trả số tiền 300.000 đồng cho bà N theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0019738 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Bà N được hoàn trả được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023612, quyển số 000473 ngày 20/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H3 không phải chịu, hoàn trả số tiền 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí mà bà H3 đã nộp theo số biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0019737 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Phạm Văn Th được hoàn trả số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 002303, quyển số 0047 ngày 18/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C Th (nay là thị xã C Th), tỉnh Bình Phước; ông Đoàn Quang T được hoàn trả số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 002309 quyển số 0047 ngày 19/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C Th (nay là thị xã C Th), tỉnh Bình Phước.

4. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Hủy bỏ Quyết định số 02/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03/11/2010 của Tòa án nhân dân thị xã ĐX (nay là Th phố ĐX) về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản 10 ha đất tọa lạc tại ấp BC, xã T Th, thị xã ĐX, tỉnh

Bình Phước và gỡ bỏ phong tỏa số tiền 50.000.000 đồng do ông Lê Việt H đóng vào tài khoản số 050011229503 tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Bình Phước, số phiếu ACLK10309001438.

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

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

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

Bùi Văn Bình