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

Bản án số: **97/2022/DS-PT**
Ngày 21-9-2022
*V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Lê Hồng Hạnh
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Nguyễn Văn Thư

*Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Thị Bảo Yến – 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.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, 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 90/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111A/2022/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1970; (*vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 15/2122, Ấp 6, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L*: Ông **Trịnh Đắc H**, sinh năm 1985; (*có mặt)*

Địa chỉ: Số 31/111, hẻm 282, đường ĐT 741, ấp 2, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn*:

1. Bà **Mai Thị X**, sinh năm 1971; *(có mặt)*
2. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1964; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà X:* Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1977; *(có mặt)*

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

1. Chị **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1996; (*vắng mặt)*

2. Chị **Nguyễn Thị Thu T1**, sinh năm 2002; (*vắng mặt)*

3. Anh **Nguyễn Thế B**, sinh năm 2004; (*vắng mặt)*

*(Là con của ông D, bà X);*

Hộ khẩu thường trú: Tổ 5, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Tạm trú tại: Số 06, đường T, Tổ 5, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1984; (*có mặt)*

Địa chỉ: Ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh B.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T2:* Ông **Chu Văn T3**, sinh năm 1956, (*có mặt)*

Địa chỉ: Số 449 QL 14, phường T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước;

5. Ông **Đỗ Phú V**, sinh năm 1979; (*vắng mặt)*

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

6. Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1984; (*có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 2B, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Mai Thị X.
- *Người kháng nghị:* Viện trưởng VKSND huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Đắc H trình bày:*

Ngày 28/7/2018, vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X và bà L có thỏa thuận với nhau là ông D, bà X chuyển nhượng cho bà L một phần đất có diện tích là 30.000m$^2$ (trong tổng diện tích đất là 52.364m$^2$). Tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn D do UBND huyện Đ ký cấp ngày 18/10/1996 số 00517/QSDĐ/T. Giá thỏa thuận là 1.600.000.000 đồng. Trên đất trồng cây cao su. Cùng ngày 28/7/2018, bà L đã đặt cọc trước cho ông D, bà X số tiền là 710.000.000 đồng. Đến ngày 01/8/2018, bà L giao tiếp số tiền là 860.000.000 đồng, cả hai lần đều giao tiền tại nhà ông D. Số còn lại là 30.000.000 đồng, con gái ông D ra nhà bà L lấy. Bà L đã giao cho vợ chồng ông D đủ số tiền là 1.600.000.000 đồng, vợ chồng ông D cũng dẫn bà L ra chỉ vị trí, ranh đất vị trí đất cắt bán cho bà L. Cùng ngày 01/8/2018, hai bên có làm hợp đồng mua bán, giấy tờ viết tay có chữ ký của vợ chồng ông D, bà X vì ông D nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên chưa ra công chứng sang tên được. Ông D, bà X hẹn để đáo hạn lấy sổ ra rồi làm thủ tục sang tên cho bà L nhưng sau khi đáo hạn ngân hàng, nhận tiền xong ông D, bà X không thực hiện đúng lời hứa mặc dù bà L đã nhiều lần yêu cầu thực hiện việc làm thủ tục giao đất và sang tên phần đất đã bán cho bà L.

Ngoài ra, bà L còn cho vợ chồng bà X vay số tiền trên 02 tỷ đồng đến nay chưa trả nhưng bà L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà L đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X là hợp pháp. Buộc ông D, bà X phải có nghĩa vụ giao đất và sang tên cho bà L phần đất đã sang nhượng cho bà L nói trên.

Trường hợp nếu ông D, bà X không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng hoặc Tòa án có căn cứ để hủy hợp đồng đồng chuyển nhượng giữa các bên thì bà L yêu cầu ông D, bà X có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay.

Ngoài ra, bà L không còn yêu cầu nào khác.

*Bị đơn bà Mai Thị X, ông Nguyễn Văn D và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành T trình bày*:

Bà Mai Thị X và ông Nguyễn Văn D là vợ chồng, còn bà Nguyễn Thị L có quan hệ là chỗ quen biết với bà X, ông D. Bà X, ông D thừa nhận là hai bên có viết giấy sang nhượng đất 03 ha đất rẫy như bà L đưa ra là đúng và thừa nhận chữ ký và ghi họ tên trong giấy sang nhượng đất rẫy là của bà X và của ông D. Tuy nhiên, trên thực tế thì giữa bà X, ông D và bà L không có việc sang nhượng quyền sử dụng 03 ha đất đất rẫy trong tổng số 5,2 ha đất tại Ấp Tân Phú, huyện Đ, tỉnh Bình Phước như lời trình bày của bà L. Hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên là không có trên thực tế vì lý do: trước đây bà X, ông D có thường xuyên vay tiền của bà L. Cụ thể, vào năm 2018 vợ chồng bà X có vay của bà L số tiền là 1.600.000.000 đồng, khi vay không làm giấy tờ vay mượn nhưng bà L yêu cầu phải viết giấy bán đất rẫy cho bà L để làm tin nên vợ chồng bà X đồng ý. Giấy bán đất rẫy do bà L viết, còn chữ ký, ghi họ tên là chữ của bà X, ông D. Toàn bộ số tiền ghi trong hợp đồng sang nhượng đất rẫy là tiền bà X, ông D vay của bà L trước đó cộng dồn lại. Bà X, ông D không nhớ chính xác vay bao nhiêu lần và số tiền vay của mỗi đợt nhưng thừa nhận tổng số tiền vay là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Sau đó, bà X, ông D đã trả hết số tiền vay nói trên cho bà L, việc trả làm nhiều lần, không làm giấy tờ và không có người làm chứng. Bà X, ông D cũng không nhớ những ngày tháng trả, số tiền mỗi đợt trả là bao nhiêu. Khi trả xong bà X có nói bà L đưa lại giấy tờ nhưng bà L không đưa và cũng không xé bỏ giấy mà giữ để thưa kiện. Bà X, ông D khẳng định là không có bán đất rẫy cho bà L, việc viết giấy chỉ để làm tin cho khoản tiền vay.

Trước đây bà X, ông D cũng nhiều lần vay tiền của bà L và đã trả; hiện tại bà X, ông D vẫn còn nợ tiền bà L như bà L trình bày ở trên nhưng số tiền còn nợ không liên quan đến giấy sang nhượng đất này và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X vào ngày 01/8/2018 là hợp pháp. Buộc ông D, bà X phải có nghĩa vụ giao đất và sang tên phần đất nói trên cho bà L. Trường hợp nếu hủy hợp đồng thì phải trả tiền theo giá trị đất hiện tại thì bà X, ông D không đồng ý các yêu cầu trên của bà L.

Ngoài ra, không còn trình bày yêu cầu gì thêm.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 và người đại diện theo ủy quyền là ông Chu Văn T3 trình bày:*

Vào tháng 10/2020, ông Nguyễn Văn T2 có thỏa thuận với bà Mai Thị X, ông Nguyễn Văn D mua mảnh đất có diện tích 5,2ha (52.364m$^2$) đất tại Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn D do UBND huyện Đ ký cấp ngày 18/10/1996 số 00517/QSDĐ/T. Giá thỏa thuận là 5.100.000.000 đồng.

Ngày 23/9/2020, giữa ông T2, và bà X, ông D và các con bà X là chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu T1, anh Nguyễn Văn B có ra Văn phòng Công chứng H2 ký hợp đồng đặt cọc. Ông T2 đặt cọc trước cho vợ chồng bà X, ông D là 400.000.000 đồng. Lúc đó bà X nói đất đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng BIDV để vay số tiền là 2.500.000.000 đồng.

Ngày 02/10/2020, ông Nguyễn Văn T2 có đặt cọc thêm cho bà X ông D số tiền là 2.700.000.000 đồng để bà X ông D trả vào Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đất).

Sau khi lấy sổ đất từ Ngân hàng ra, các bên tiến hành hành hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2020 và làm hợp đồng đặt cọc mới với số tiền là 3.100.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng H2, có bà X, ông D và các con của bà X, ông D ký tên, lăn tay.

Hai bên hẹn đến ngày 02/11/2020 là hạn cuối ra Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước để làm thủ tục công chứng sang tên đối với mảnh đất trên.

Tuy nhiên, đến ngày 29/10/2020, ông T2 cùng bà X ông D đã đến Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước để thanh toán số tiền còn lại và tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất thì Văn phòng Công chứng trả lời là không thực hiện được vì mảnh đất nói trên đang có tranh chấp giữa bà L với bà X ông D về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến mảnh đất nói trên (có thông báo thụ lý vụ án Tòa án gửi cho Văn phòng Công chứng).

Như vậy, lỗi của việc không thực hiện được hợp đồng là do bà X, ông D đã bán mảnh đất trên cho người khác khi chưa giải quyết dứt điểm, đang có tranh chấp tại Tòa án mà còn tiếp tục bán (sang nhượng) cho ông T2 nên không thể làm thủ tục sang tên cho ông T2 được. Việc đất đang có tranh chấp bà X, ông D biết nhưng không nói cho ông T2 biết và cố tình thực hiện việc mua bán sang nhượng đất cho ông T2 dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được.

Vì vậy, ông T2 đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông T2 và bà X, ông D, chị Hà, chị Thủy, anh Bình vào ngày 02/10/2020 và buộc bà X, ông D, chị Hà, chị Thủy, anh Bình phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T2 số tiền cọc đã nhận là 3.100.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng là 3.100.000.000 đồng. Tổng cộng là 6.200.000.000 đồng.

Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

*Bị đơn bà Mai Thị X, ông Nguyễn Văn D (do ông Nguyễn Thành T là đại diện theo ủy quyền) trình bày đối với yêu cầu độc lập của ông T2*:

Bà Mai Thị X và ông Nguyễn Văn D là vợ chồng, chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu T1, anh Nguyễn Thế B là con của bà X và ông D.

Bà X, ông D thừa nhận là vào tháng 10/2020, vợ chồng ông bà và ông Nguyễn Văn T2 có thỏa thuận sang nhượng mảnh đất có diện tích 5,2ha đất của ông D bà X tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D. Giá thỏa thuận là 5.100.000.000 đồng.

Ngày 23/9/2020, giữa bà X, ông D, chị Hà, chị Thủy, anh Bình và ông Nguyễn Văn T2 có ra Văn phòng Công chứng H2 ký hợp đồng đặt cọc. Ông T2 đặt cọc trước là 400.000.000đồng. Đất lúc đó đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng BIDV để vay số tiền là 2.500.000.000 đồng.

Ngày 02/10/2020, ông Nguyễn Văn T2 có cọc thêm số tiền là 2.700.000.000 đồng (số tiền này sử dụng vào việc trả vào Ngân hàng rút sổ đất ra là thủ tục xóa thế chấp).

Cùng ngày 02/10/2020, các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2020 và ký lại hợp đồng đặt cọc mới với số tiền cọc là 3.100.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng chứng thực tại văn phòng công chứng H2, có bà X, ông D, chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu T1, anh Nguyễn Thế B ký tên, lăn tay. Bà X, ông D thừa nhận là đã nhận đủ số tiền cọc bán đất từ ông Nguyễn Văn T2 là 3.100.000.000 đồng. Hai bên hẹn đến ngày 02/11/2020 là hạn cuối để làm thủ tục công chứng.

Đến ngày 29/10/2020 bà X, ông D và ông T2 có ra Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước để làm thủ tục công chứng nhưng không thực hiện được vì đất đang có tranh chấp. Vợ chồng bà X đã thương lượng với ông T2 về việc trả lại tiền cọc đã nhận và trả tiền lãi của số tiền trên theo lãi Ngân hàng nhưng ông T2 không chịu.

Việc đất đai đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Đ, bà X, ông D đã biết trước đó nhưng nghĩ là bà L kiện không có cơ sở nên việc sang nhượng không ảnh hưởng gì, do vậy bà X, ông D vẫn thỏa thuận bán cho ông T2 và nhận tiền cọc từ ông T2.

Nay trước yêu cầu của ông T2 thì bà X, ông D đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên vào ngày 02/10/2020 và chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc của ông T2 là 3.100.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm triệu đồng) cùng tiền lãi của số tiền trên theo quy định của pháp luật. bà X, ông D không đồng ý trả tiền phạt cọc 3.100.000.000 đồng vì lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được không phải do lỗi của bà X, ông D.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu T1, anh Nguyễn Thế B:* Vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày:*

Vào ngày 13/10/2020 qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn T2, tôi được biết ông Đỗ Phú V, sinh năm 1979, trú tại Ấp 7, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có bán mảnh đất diện tích khoảng 1.000m$^2$ tờ bản đồ số 63, thửa 29, tại Tổ 5, ấp T, xã T,

huyện Đ, tỉnh Bình Phước mang tên ông Đỗ Phú V (trang 4). Ông N có lên xem đất và đồng ý mua. Chúng tôi thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Ngày 16/10/2020, ông N mang tiền lên chồng tiền đất thì ông V dẫn ông N ra Ngân hàng Agribank chi nhánh Tây Bình Phước (ngay chợ Đồng Xoài) trả tiền lấy sổ ra để đi công chứng vì lúc đó ông V đang vay vốn trong Ngân hàng. Số tiền ông N đưa cho ông V để trả vào Ngân hàng 454.883.000 đồng. Sau khi lấy sổ ra, ông N và ông V ra Văn phòng Công chứng Bình Phước thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và trả số tiền còn lại cho ông V.

Ngoài hợp đồng công chứng tại văn phòng công chứng, ông N còn làm giấy viết tay giao nhận tiền với ông Đỗ Văn V1. Hiện tại ông N đã làm thủ tục sang tên trang 4 vào ngày 09/12/2020 mang tên Trần Văn N, ông N đã trả đủ tiền cho ông V là 600.000.000 đồng và nhận đất sử dụng cho đến nay.

Khi các bên giao dịch mua bán sang nhượng đất thì có bà X đi cùng ông V và chứng kiến việc giao dịch mua bán đất đai giữa ông N và ông V.

Tôi khẳng định, ông N chỉ mua bán đất đai và trả tiền cho ông Đỗ Văn V1 chứ không mua bán giao dịch đất đai với bà X.

Ông N không biết việc ông Nguyễn Văn T2 và bà X giao dịch mua bán đất đai với nhau như thế nào và việc giao dịch mua bán giữa hai bên không liên quan gì đến phần đất của ông N.

Ông N không liên quan gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì, tôi đề nghị Tòa án không đưa ông N vào tham gia tố tụng trong vụ án vì ông N ở xa, không có điều kiện đi lại và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Phú V trình bày:*

Ông V là chỗ quen biết với vợ chồng bà Mai Thị X, ông Nguyễn Văn D. Vào khoảng tháng 3/2020, ông D, bà X có nhờ ông V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất có diện tích là 1.015,2m$^2$, thửa số 20, tờ bản đồ số 63, đất tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và làm thủ tục vay vốn Ngân hàng giúp vợ chồng ông D, bà X tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Tây Bình Phước vì bà bà X bị nợ xấu không vay được. Hai bên có làm giấy cam kết nếu trong thời hạn 03 tháng mà ông D, bà X không trả tiền lãi cho Ngân hàng thì mảnh đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông V.

Ngày 16/10/2020, bà X bán mảnh đất nói trên cho ông Trần Văn N và nhờ ông V ra Ngân hàng lấy sổ và làm thủ tục sang tên cho ông N giúp. Tiền ông N đưa cho ông V để trả Ngân hàng là 454.883.000 đồng; số còn lại được trả tại Văn phòng Công chứng. Ông V đã ký các thủ tục sang tên mảnh đất nói trên cho ông Trần Văn N.

Ông V khẳng định chỉ đứng tên giùm vợ chồng ông D, bà X và thực hiện các thủ tục sang nhượng cho Ông N mảnh đất nói trên. Còn tiền bạc vợ chồng ông D nhận. Ông V không biết việc vợ chồng ông D, bà X và ông Nguyễn Văn T2 giao dịch mua bán đất đai như thế nào và cũng không có liên quan gì đến họ.

Ông V đề nghị không đưa ông V vào tham gia tố tụng trong vụ án vì không có liên quan và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

*"1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.*

*Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X đối với mảnh đất có diện tích có diện tích 30.000m$^2$ (trong tổng diện tích đất là 52.364m$^2$). Tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.*

*Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền là 3.942.121.810 đồng (trong đó tiền đất là 1.600.000.000 đồng, tiền bồi thường là 2.342.121.810 đồng)*

*2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T2.*

*Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được công chứng số 005390/HĐCC ngày 02/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X.*

*Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X, chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Thế B phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T2 tổng số tiền là 6.200.000.000 đồng (trong đó tiền cọc là 3.100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 3.100.000 đồng)…".*

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

Ngày 17/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm 06/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có các vi phạm được tóm tắt như sau: Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X thì hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy vào ngày 01/8/2018 với diện tích 30.000 m$^2$ được 02 bên lập bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy, bà L được vợ chồng ông D, bà X nói là đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng bà L vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và ông D, bà X cũng đồng ý chuyển nhượng. Như vậy, khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không công chứng, chứng thực là hợp đồng vi phạm về mặt hình thức theo Luật đất đai năm 2013. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng diện tích đất đang bị thế chấp tại ngân hàng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do ngân hàng giữ. Vì vậy, trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể được quy định tại Điều 123 BLDS năm 2015; Lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu do lỗi của cả hai bên. Như vậy, Hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông D, bà X có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 1.600.000.000 đồng. Do bà L chưa nhận đất, chưa quản lý đất nên không có nghĩa vụ trả lại diện tích đất cho ông D và bà X. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của hai bên là như nhau nên không bên nào phải bồi thường cho bên còn lại; Theo

khoản 4 Điều 131 BLDS 2015 quy định: "*Bên nào có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Tại phần nhận định của Tòa án (trang 9, trang 10) nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông D, bà X vô hiệu theo Điều 123 BLDS (vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật) nhưng cũng trong phần nhận định Tòa án lại nêu "khi đất rẫy hết thế chấp tại ngân hàng nhưng ông D và bà X không thực hiện việc sang nhượng cho bà L" nên có lỗi nhiều hơn và xác định theo phần trăm là 70% lỗi thuộc về ông D, bà X. Việc các định lỗi như vậy là mâu thuẫn và trái với quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, hợp đồng đã vô hiệu, kết thúc tại thời điểm giao kết ngày 01/8/2018. Nếu khi đất hết thế chấp mà ông D và bà X muốn chuyển nhượng cho bà L thì hai bên phải lập một hợp đồng khác theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi hết thế chấp ông D và bà X không chuyển nhượng diện tích đất rẫy cho bà L đó là sự lựa chọn của ông D và bà X, bà L không có quyền ép buộc ông D và bà X phải chuyển nhượng đất cho mình. Vì vậy, Tòa án buộc ông D và bà X phải bồi thường số tiền 2.342.121.810 đồng cho bà L là không có căn cứ. Ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích hợp pháp của ông D và bà X. Từ đó, dẫn đến phần tính án phí buộc ông D và bà X phải chịu đối với số tiền bồi thường cho bà L như đã nêu trên là không đúng theo quy định của pháp luật; Việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do đất chuyển nhượng lúc đó đang là tài sản được thế chấp tại ngân hàng. Tòa án không tiến hành xác minh tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước (theo hợp đồng số 612/2017/103281884) đối với vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất theo lời trình bày của đương sự từ ngày 10/10/2017 quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại ngân hàng đến ngày 19/8/2019 quyền sử dụng đất mới được xóa thế chấp để làm căn cứ, xác định lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Xét thấy, quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ đầy đủ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngày 01/7/2022, bị đơn bà Mai Thị X kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Đắc H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà Mai Thị X và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ do vi phạm nghiệm trọng về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà X ông D.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 và người đại diện theo ủy quyền là ông Chu Văn T3 giữ nguyên yêu cầu độc lập. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm đồng thời tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/01/2021 của TAND huyện

Đ về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ và phát biểu:*

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

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị X, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, giao hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quyết định kháng nghị phúc thẩm Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước được ban hành trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đơn kháng cáo của bà Mai Thị X được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ vào các Điều 36, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước xét xử là đúng thẩm quyền.

- Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước xác định đúng, không bỏ sót người tham gia tố tụng.

- Về quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[2] Xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Đ và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị X:

[2.1] Theo lời trình bày của bà L thì việc sang nhượng đất rẫy được thực hiện vào ngày 01/8/2018 với tổng giá trị là 1.600.000.000 đồng. Bà L đã trả đủ tiền 1.600.000.000 đồng cho ông D và bà X (cụ thể trả tiền tại nhà cho ông D, bà X vào ngày 28/7/2018 số tiền 710.000.000 đồng; ngày 01/8/2018 số tiền 860.000.000 đồng;

số tiền còn lại 30.000.000 đồng giao tại nhà bà L do con gái của ông D nhận). Khi thực hiện việc chuyển nhượng thì diện tích đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng, ông D và bà X hứa sẽ sang tên cho bà L khi đáo hạn Ngân hàng nhưng khi lấy được sổ ra thì ông D, bà X không thực hiện việc sang tên mà đem bán cho người khác trong đó có cả phần đất đã bán cho bà L.

Ông D và bà X lại cho rằng số tiền 1.600.000.000 đồng là số tiền vay của bà L nhiều đợt, để làm tin khi vay tiền thì bà L đã viết giấy chuyển nhượng để ông D và bà X ký tên. Trên thực tế không có việc chuyển nhượng mà đây chỉ là giấy làm tin để vay tiền giữa 02 bên và số nợ này ông D và bà X đã trả hết cho bà L. Ngoài lời trình bày thì ông D và và bà X không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác.

Giấy chuyển nhượng đất rẫy vào ngày 01/8/2018 giữa bà L và ông D, bà X được viết tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ phụ lục kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn D xác định ngày 10/10/2017 quyền sử dụng đất được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp, đến ngày 19/8/2019 quyền sử dụng đất mới được xóa thế chấp. Dựa vào mốc thời gian cho thấy, thời điểm bà L và ông D, bà X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất đang bị thế chấp tại Ngân hàng. Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 BLDS có nêu: *"Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này."*

Khoản 4, 5 Điều 321 BLDS quy định: *Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật."*

Như vậy, khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng thì bà L và ông D, bà X đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Khi thực hiện các bên cũng không báo cho Ngân hàng biết và chưa được Ngân hàng đồng ý. Mặc dù, bà L đã trả hết số tiền 1.600.000.000 đồng theo hợp đồng nhưng hợp đồng cũng không được công nhận theo Điều 129 BLDS do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông D, bà X lập vào ngày 01/8/2018 là vô hiệu theo Điều 123 BLDS là phù hợp.

[2.2] Đối với số tiền 1.600.000.000 đồng bà L cho rằng đây là số tiền nhận chuyển nhượng, còn ông D, bà X thừa nhận là có nhận số tiền 1.600.000.000đồng của bà L nhưng bà X và ông D lại cho rằng đây là số tiền vay của bà L trước đây và đã trả xong nợ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã cho thời gian để cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nhưng ông D, bà X không cung cấp được giấy tờ thể hiện các lần vay tiền của bà L, cũng không cung cấp được tài liệu thể hiện đã trả đủ số tiền nói trên cho cho bà L nên không có căn cứ để được chấp nhận.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hậu quả là các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 BLDS. Ông D và bà X phải trả cho bà L số tiền 1.600.000.000 đồng.

Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu do hai bên đều có lỗi, tuy nhiên phía ông D, bà X có lỗi nhiều hơn nên ông D, bà X phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà L tương ứng với phần lỗi của mình. Ông D, bà X và bà L đều biết mảnh đất hiện tại đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn thực hiện giao dịch sang nhượng và ông D, bà X vẫn nhận đủ số tiền sang nhượng từ bà L hứa hẹn đến khi đáo hạn (xóa thế chấp) thì thực hiện việc sang tên cho bà L mảnh đất nói trên. Tuy nhiên, theo phụ lục kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ngày 19/8/2019 ông D, bà X đã thực hiện việc xóa thế chấp nhưng cũng không sang tên cho bà L đối với phần đất đã bán cho bà L và tiếp tục thế chấp vay vốn tại Ngân hàng cho đến ngày 02/10/2020 xóa thế chấp, sau đó giao dịch nhận tiền cọc bán  cho ông Nguyễn Văn T2 (trong đó có cả phần đất đã bán cho bà L) như vậy thể hiện ông D, bà X cố tình không muốn tiếp tục hợp đồng sang nhượng phần đất 30.000m$^2$ trước đây đã làm giấy sang nhượng cho bà L, lỗi của ông D và bà X được xác định là 70%. Còn bà L biết là đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn tin tưởng ông D, bà X hứa đáo hạn rồi sang sổ nên đồng ý mua. Như vậy, bà L cũng có có một phần lỗi nhưng ít hơn ông D, bà X và được xác định là 30% nên yêu cầu của bà L về việc trả toàn bộ diện tích đất nói trên theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại là thiếu cơ sở và không được chấp nhận toàn bộ.

Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ ngày 28/5/2021 thì giá trị đất theo giá thị trường là 152.000 đồng/m$^2$ x 30.000m$^2$ =4.560.304.000 đồng; Các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm một số công trình xây dựng trên đất gồm nhà ở, nhà bếp, công trình phụ (nhà vệ sinh, giếng nước, bể chứa, ống bi giếng) có tổng trị giá 105.169.300 đồng; một số cây trồng trên đất gồm (cao su, cây xanh, cây mận, cây vú sữa, cây quýt) có tổng trị giá là 280.415.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất là 4.945.888.300 đồng.

Do vậy, ngoài việc phải trả cho bà L số tiền đã nhận là 1.600.000 đồng, bà X, ông D còn phải bồi thường cho bà L số tiền là 4.945.888.300 đồng -1.600.000.000 đồng x 70% = 2.342.121.810đồng. Tổng cộng bà X, ông D phải trả cho bà L số tiền là 3.942.121.810 đồng. Do diện tích đất hiện bà X ông D quản lý nên không xem xét việc phải giao lại đất.

[2.3] Xét thấy yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2: Ngày 02/10/2020, ông T2 và ông D, bà X cùng các con của ông D đến văn phòng công chứng để làm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng mảnh đất 52.000m$^2$ tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước mang tên hộ ông Nguyễn Văn D (thửa đất đang có tranh chấp). Số tiền đặt cọc là 3.100.000.000 đồng, thời hạn cọc là 01 tháng tính từ ngày 02/10/2020 đến ngày 02/11/2020 thì ông T2 phải trả đủ số tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận là 5.100.000.000 đồng và làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Khi thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2020 với ông T2 thì diện tích đất này đang có tranh chấp. Cụ thể bà Nguyễn Thị L đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông D, bà X về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần mảnh đất này và đã

được Tòa án thụ lý vào ngày 26/5/2020 trước thời điểm mà ông D, bà X thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông D, bà X cũng thừa nhận có biết việc bà L khởi kiện mình nhưng nghĩ rằng bà L khởi kiện không có căn cứ nên vẫn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất trên và nhận tiền cọc từ ông T2.

Mặt khác, khi giao dịch ông D, bà X không thông báo cho ông T2 cũng như công chứng viên biết về tình trạng đất mặc dù hợp đồng đặt cọc đã ghi rất cụ thể và tất cả các bên đều đọc và hiểu rõ các điều khoản trong hợp đồng, cụ thể tại Điều 7 có nêu *"Bên B cam đoan tài sản đặt cọc chuyển nhượng là có thật thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên B, không bị tranh chấp, kê biên…chuyển nhượng, hoặc tặng cho…"* nhưng trên thực tế mảnh đất này đã bị ông D, bà X chuyển nhượng một phần cho bà L vào ngày 01/8/2018 (có giấy sang nhượng đất rẫy, có chữ ký của ông D, bà X) và đang có tranh chấp thể hiện ở thông báo thụ lý vụ án và bà X đã thừa nhận việc này. Do ông D, bà X không cung cấp thông tin rõ ràng cho ông T2 nên ông T2 vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng mảnh đất này. Việc không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi hoàn toàn thuộc về bà X, ông D (bên B) nên bà X, ông D và các con bà X (chị Hà, chị Thủy, anh Bình) phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông T2 số tiền cọc đã nhận là 3.100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 3.100.000.000 đồng theo thỏa thuận đã ghi tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết vào ngày 02/10/2020.

Bà X, ông D đồng ý trả cho ông T2 số tiền cọc đã nhận nhưng không đồng ý yêu cầu phạt cọc của ông T2 và cho rằng có lỗi của cả hai bên vì khi mua ông T2 không tìm hiểu kỹ là không có cơ sở như đã phân tích ở trên nên không được chấp nhận.

[2.4] Các vấn đề khác:

- Đối với mảnh đất có diện tích là 1015,2m$^2$, thửa số 20, tờ bản đồ số 63, đất tại ấp Tân Phú, huyện Đ, tỉnh Bình Phước mang tên ông Trần Văn N (tại trang 4); quá trình giải quyết vụ án xác định thửa đất này mang tên ông Đỗ Phú V sang nhượng cho Ông N; các bên đã thực hiện xong hợp đồng sang nhượng, đã nhận tiền và giao đất; Các bên xác định không có liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2020 giữa ông T2 và ông D, bà X và không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

- Đối với số tiền (trên 02 tỷ đồng) bà X, ông D còn nợ của bà L. Bà L đã khởi kiện bằng vụ án khác, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét.

- Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: ông Nguyễn Văn T2 đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định số 01/2021/QĐ-BPBĐ ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp để đảm bảo việc giải quyết vụ án và thi hành án. Xét yêu cầu này là có cơ sở nên cần được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị X, không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng sơ thẩm:

- Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: các bên đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà X không được chấp nhận nên bà X phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị X.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 129, 131,132, 320, 321, 328, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27, Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X đối với thửa đất có diện tích 30.000m$^2$ (trong tổng diện tích đất 52.364m$^2$), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền là 3.942.121.810 đồng (trong đó tiền đất là 1.600.000.000 đồng, tiền bồi thường là 2.342.121.810 đồng)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T2 đối với hợp đồng đặt cọc được công chứng số 005390/HĐCC ngày 02/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X.

Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X, chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Thế B phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T2 tổng số tiền là 6.200.000.000 đồng (trong đó tiền cọc là 3.100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 3.100.000 đồng).

3. Tuyên tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định số 01/2021/QĐ-BPBĐ ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

*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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí có giá ngạch:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền bà L đã tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0004085 ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ; Bà L đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X phải chịu là 110.842.436 đồng;

- Ông Nguyễn Văn T2 không phải chịu án phí; Hoàn lại cho ông T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004596 ngày 25/01/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đ.

- Ông Nguyễn Văn D, bà Mai Thị X, chị Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thị Thu T1, anh Nguyễn Thế B phải chịu là 92.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018874, ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

*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 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

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

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

*Nơi nhận:*
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

**Lê Hồng Hạnh**