

Bản án số: **104/2017/DS-PT**

Ngày 15-11-2017

V/v tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ
và tài sản gắn liền với 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước

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

Trong các ngày 08 và ngày 15 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2016/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2017/QĐPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Diệu N**, sinh năm 1986 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cư trú tại địa chỉ: 336, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Lê Việt H**, sinh năm 1977, cư trú tại số 535, Đại lộ D, phường E, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1968

Cư trú tại địa chỉ: Tổ 3, khu phố H, thị trấn G, huyện I, tỉnh Bình Phước (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đoàn Quang A**, sinh năm 1975

2. Bà **Huỳnh Ngọc Song T**, sinh năm 1977

Cùng cư trú tại địa chỉ: Ấp 1, xã E, huyện K, tỉnh Bình Dương.

Đề uỷ quyền tham gia tố tụng cho bị đơn ông **Phạm Văn T.**

3. Bà **Nguyễn Thị Thuý B**, sinh năm 1956

Cư trú tại địa chỉ: Ấp 1, xã L, thị xã M, tỉnh Bình Phước (vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

4. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1963, cư trú tại địa chỉ 366, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (có mặt)

5. Ông **Lê H**, sinh năm 1950, cư trú tại địa chỉ 372, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

-*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Hoàng Minh Q-** Văn phòng Luật sư Hoàng Minh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt)

-*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư **Vương Quốc Q-** Văn phòng Luật sư Quốc Vương thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diệu N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị Diệu N trình bày: Năm 2008, bà N có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) thì gặp ông Phạm Văn T và được ông T gợi ý CNQSDĐ diện tích đất 150.000m² tại ấp Q (Sê), xã N, thị xã M, tỉnh Bình Phước của ông T với giá hơn 4 tỉ đồng. Nhận thấy khu đất phù hợp nên bà N đồng ý nhận CNQSDĐ với giá thỏa thuận là 290.000.000đồng/01 ha thành tiền là 4.350.000.000đồng. Ông T đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 1066/QSDĐ/888/QĐUB ngày 27/5/2002 có diện tích 10.000m² và 5.000m² chưa có GCNQSDĐ mà như ông T khẳng định là ông T đã nhận chuyển nhượng và đang chờ ra GCNQSDĐ cho ông T. Do đó, bà N tin tưởng nên mới giao dịch CNQSDĐ với ông T đối với phần diện tích đất nói trên. Bà N đã giao tổng cộng cho ông T được số tiền là 1.950.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại “Giấy nhận thêm tiền cọc” ngày 07/5/2008 thì bên A là ông Phạm Văn T cam kết chậm nhất là 20 ngày kể từ ngày nhận được tiền cọc phải hoàn tất việc đo đạc lập thủ tục CNQSDĐ tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã N 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 vì lý do gì không hoàn T 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 N, ông T lấy hết lý do này đến lý do khác để trì hoãn việc CNQSDĐ. Qua tìm hiểu, bà N mới được biết ông T đã gian dối trong việc CNQSDĐ với bà N, cụ thể: Phần đất 150.000m², ông T chuyển nhượng cho bà N không đứng tên ông T mà người đứng tên trong GCNQSDĐ là ông Đoàn Quang A. Trên thực tế, ông A cũng không giữ GCNQSDĐ mà người giữ GCNQSDĐ là ông Hoàng Anh C – là chủ đất cũ (Tòa án nhân dân thị xã Đ vừa mới và đang giải quyết

việc tranh chấp giữa ông A và ông C) nên ông T không thể ký hợp đồng chính thức CNQSDĐ cho bà N, thể hiện rõ tại Văn bản thỏa thuận ngày 8/5/2009 (Ngày nhận thêm số tiền 550.000.000đồng với cam kết đến ngày 14/5/2009, hai bên sẽ làm giấy sang nhượng tại UBND xã N nhưng đến lúc này ông T cũng không có GCNQSDĐ thì không thể ký kết hợp đồng chính thức được vì GCNQSDĐ ông C đang giữ). Phần đất bà N đặt cọc để nhận chuyển nhượng có diện tích 150.000m² nhưng thực tế chỉ có 100.000m² có GCNQSDĐ là không đúng với diện tích bà N có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Sau khi trả tiền được 44% giá trị đất nhận chuyển nhượng thì không thấy ông T đã động gì đến việc ký hợp đồng chính thức, cùng với việc ông T có dấu hiệu gian dối như trên nên bà N đã làm đơn tố cáo tại Công an huyện I vào ngày 15/01/2010. Sau đó, Công an huyện I đã có văn bản trả lời cho bà N biết phần diện tích đất trên do ông T và ông A hùn hạp tiền nhận CNQSDĐ của ông C và có thỏa thuận để cho ông A đứng tên trong GCNQSDĐ, đồng thời ông A đã ủy quyền cho ông T có toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng đất này. Nhận thấy, ông T đã vi phạm thỏa thuận CNQSDĐ với bà N vì các lý do: Bà N nhận chuyển nhượng 150.000m² đất nhưng ông T và ông A chỉ có 100.000m² đất có GCNQSDĐ, phần còn lại không có GCNQSDĐ nên không thể chuyển nhượng đầy đủ và không đúng với mục đích, ý chí của bà N là 150.000m², ông T và ông A 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 N.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu buộc ông T và ông A có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền đã nhận của bà N trong việc chuyển nhượng phần đất 150.000m² với số tiền hoàn trả là 1.950.000.000đồng và phạt cọc gấp 3 lần tiền đặt cọc theo thỏa thuận là 1.200.000.000đồng. Tổng số tiền mà bà N yêu cầu ông T và ông A phải trả cho bà N là 3.150.000.000 đồng, đồng thời hủy bỏ giao dịch CNQSDĐ giữa bà N và ông T để quyền lợi của bà N được đảm bảo.

Ngày 20 tháng 6 năm 2013, bà N có đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Buộc ông T và ông A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ, giao lại cho bà N phần diện tích đất 100.000m² đã có GCNQSDĐ đứng tên ông A. Bà N đã trả được 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 N đồng ý trả hết cho ông T và ông A. Đối với phần diện tích đất 50.000m², do ông T chưa có GCNQSDĐ nên bà N đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với phần đất này.

Nay bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ được lập ngày 15/4/2008, các thỏa thuận bổ sung ngày 07/5/2008 và ngày 08/5/2009 đối với 02 thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất giữa bà N và ông T là vô hiệu, buộc ông T và ông A có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà N số tiền gốc đã nhận là 1.950.000.000đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại do chênh lệch giá số tiền là 3.286.080.000đồng, tổng cộng là

5.236.080.000đồng; đồng thời bà N yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03/11/2010 của Tòa án nhân dân thị xã Đ để đảm bảo thi hành án. Ngoài ra, bà N không còn có yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Phạm Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quang A và bà Huỳnh Ngọc Song Trình bày: Vào ngày 15/4/2008, ông T có lập hợp đồng CNQSDĐ có diện tích 150.000m² đất, trong đó có 100.000m² có GCNQSDĐ còn 50.000 m² đất chưa có GCNQSDĐ tọa lạc tại ấp Q, xã N, thị xã M, nay là tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Bình Phước cho Bà Nguyễn Thị Diệu N với giá thỏa thuận là 4.350.000.000đồng. Nguồn gốc đất là của ông Đoàn Quang A ủy quyền cho ông T được CNQSDĐ theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2008. Nội dung hợp đồng CNQSDĐ ghi rõ: Tôi (T) có chuyển nhượng cho bà N hai thửa đất, một thửa đất 10 ha đã được cấp sổ chủ quyền do anh A đứng tên sử dụng, một thửa 05 ha chưa có sổ, số tiền đặt cọc đưa trước là 100 triệu đồng. Hợp đồng này không có chứng thực. Do cần tiền để làm thủ tục chuyển nhượng, ngày 07/5/2008 ông T và bà N thỏa thuận giao thêm 300 triệu đồng và ghi rõ trong thời hạn 20 ngày ông T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà N. Đến ngày 12/5/2008, ông A và bà N đến UBND xã N lập bản hợp đồng có chứng thực chuyển nhượng 100.000 m² với giá 800 triệu đồng. Gần 01 năm phía bà N trả tiền nhỏ giọt nhiều lần, tổng cộng là 1.950.000.000đồng thì mất khả năng thanh toán nên mẹ của bà N là bà Lê Thị H đứng ra làm giấy cam kết trả số tiền còn lại 2.400.000.000đồng vào ngày 14/5/2009 nhưng vẫn không trả. Từ đây, ông T nhận thấy bà N không có tiền trả phần còn lại nên ngày 31/3/2010, ông A có đơn đề nghị UBND xã N hủy bỏ hợp đồng. UBND xã N đã ra thông báo số 166 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 N đã hủy bỏ hợp đồng CNQSDĐ số 21 ngày 12/5/2008. Hợp đồng CNQSDĐ không thực hiện được là do lỗi của bà N không trả đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận.

Ông T yêu cầu nếu bà N muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất trên thì bà N phải thực hiện toàn bộ diện tích đất 15ha như đã thỏa thuận và giá trị của hợp đồng thì theo giá mới chứ không thể tính theo giá cũ vì từ đó cho đến nay thì ông T, ông A đã bỏ công chăm sóc, bảo quản và đầu tư thêm nên giá trị của thửa đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của 15ha đất này đã thay đổi. Trường hợp bà N không đồng ý thì ông T yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nay ông T, ông A cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ các ngày 15/4/2008, các thỏa thuận bổ sung ngày 07/5/2008 và ngày 08/5/2009 giữa ông T và bà N là vô hiệu. Ông T đồng ý hoàn trả cho bà N số tiền đã nhận là 1.950.000.000đồng còn đối với số tiền bồi thường thiệt hại

3.286.080.000 đồng thì ông T không đồng ý. Ngoài ra, ông T không còn có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thúy B trình bày: Trước đây, vào ngày 26/02/2008 bà B có chuyển nhượng cho ông Đoàn Quang A một mảnh đất có diện tích khoảng 50.000m² (do thực tế thì có diện tích 43.324 m²), tọa lạc tại tại T, xã O, huyện P, tỉnh Bình Phước. Bà B đã nhận đủ tiền và giao đủ diện tích đất cho ông A nên không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2016 của Tòa án dân huyện Đ đã quyết định: “*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Diệu N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2008, giao dịch lập ngày 07/5/2008 và ngày 08/5/2009 giữa Bà Nguyễn Thị Diệu N và ông Phạm Văn T vô hiệu. Buộc ông Phạm Văn T và ông Đoàn Quang A phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho Bà Nguyễn Thị Diệu N số tiền gốc đã nhận là 1.950.000.000 (một tỉ, chín trăm năm mươi triệu) đồng. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Phạm Văn T và ông Đoàn Quang A có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại số tiền là 3.286.080.000 (ba tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, không trăm, tám mươi ngàn) đồng. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03/11/2010 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước đối với phần diện tích đất 100.000m², tọa lạc tại tại ấp Q, xã N, thị xã M, tỉnh Bình Phước, nay là ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1066/QSĐĐ/888/QĐUB cho hộ ông Hoàng Anh C và sang tên trang 4 cho ông Đoàn Quang A ngày 08/4/2008 để đảm bảo thi hành án. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy B không có yêu cầu nên không đặt ra vấn đề xem xét, giải quyết.*”; ngoài ra còn tuyên phần án phí, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/7/2016, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diệu N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm buộc ông Phạm Văn T và ông Đoàn Quang A có trách nhiệm liên đới trả lại cho Bà Nguyễn Thị Diệu N số tiền 1.950.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 3.286.080.000 đồng, tổng cộng là 5.236.080.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà N thay đổi kháng cáo đề nghị ông T và ông A phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá cho bà N với số tiền 2.426.554.800 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, 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 chấp nhận một phần của kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diệu N, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, mặc dù vắng mặt nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu N và những người có quyền lợi liên quan ông Đoàn Quang A, bà Huỳnh Ngọc Song T, bà Nguyễn Thị Thuý B, ông Lê H nhưng bà N đã uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Việt H và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông A, bà T thì đều uỷ quyền tham gia tố tụng cho bị đơn ông Phạm Văn T; còn bà B, ông Lê H cũng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Diệu N, thấy rằng:

Ngày 15-04-2008, giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Diệu N có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với 02 thửa đất với giá là 290 triệu đồng/1ha, tổng cộng là 4.350.000.000 đồng, cụ thể 02 thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất như sau: Thửa thứ nhất có diện tích 100.000m² và toàn bộ tài sản, cây cao su gắn liền với đất gồm 3.250 cây cao su trồng năm 2005 và 1.200 cây điều cũng trồng năm 2005, tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Bình Phước, đã được UBND thị xã M cấp GCNQSDĐ số 1066/QSDĐ/888/QĐUB ngày 27-5-2002 cho hộ sử dụng đất ông Hoàng Anh C đã sang tên trang 4 cho ông Đoàn Quang A và thửa đất thứ hai có diện tích 50.000m² (đo thực tế là 43.324m²) và toàn bộ tài sản, cây cao su gắn liền với đất có 2.200 cây cao su trồng năm 2007, tọa lạc tại T, xã O, huyện P, tỉnh Bình Phước. Toàn bộ 2 thửa đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng trên là tài sản chung của ông Phạm Văn T và ông Đoàn Quang A và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ tài sản này thì ông T được ông A uỷ quyền. Sau đó, giữa bà N và ông T ông A còn có các thoả thuận bổ sung vào các ngày 07-05-2008 và ngày 05-08-2009 để việc chuyển nhượng được thực hiện theo quy định của pháp luật, nhưng đến nay các bên đương sự bà N và ông T ông A vẫn chưa thực hiện được việc chuyển nhượng trên theo đúng quy định của pháp luật.

Xét quá trình thực hiện thoả thuận chuyển nhượng thì nguyên đơn bà N và ông T ông A thống nhất ông T ông A đã nhận của bà N tổng số tiền các lần là 1.950.000.000 đồng, còn ông T ông A chưa giao đất và tài sản

gắn liền với đất cho bà N. Tuy nhiên, xét thấy việc thoả thuận chuyển nhượng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N vào ngày 15-4-2008 và các thoả thuận bổ sung ngày 07-05-2008, ngày 05-08-2009 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-04-2008 không thể thực hiện được do các bên đương sự bà N và ông T ông A không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bởi vì, thời điểm chuyển nhượng thì Thửa đất có diện tích 100.000m² đang có tranh chấp và Toà án nhân dân thị xã Đ đang giải quyết và GCNQSDĐ của Thửa đất này thì đang do ông Hoàng Anh C và bà Đỗ Thị X giữ nên ông A mới uỷ quyền cho ông T khởi kiện và được Toà án nhân dân thị xã Đ thụ lý ngày 26-08-2009 được thể hiện tại Bản án số 04/2010/DS-ST ngày 26-01-2010 của Toà án nhân dân thị xã Đ và Bản án số 46/2010/DSPT ngày 20-05-2010 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước; còn Thửa đất có diện tích 50.000m² (đo thực tế là 43.324m²) thì chưa được cấp GCNQSDĐ. Do đó, nay các bên đương sự bà N và ông T ông A đều tự nguyện, thống nhất yêu cầu tuyên bố các thoả thuận chuyển nhượng đã ký kết trên là vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do giao dịch dân sự trên vô hiệu nên cần phải giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-08-2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình. Như vậy, ông T ông A phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà N số tiền đã nhận là 1.950.000.000 đồng. Còn yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất của 02 thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của 02 thửa đất (sau đây gọi tắt là bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá) thì ông T, ông A không đồng ý mà cho rằng do lỗi của bà N chứ không phải là lỗi của ông T, ông A, thấy rằng:

- Đối với Thửa đất có diện tích 100.000m² thì thời điểm chuyển nhượng ngày 15-04-2008 đang có tranh chấp đang được Toà án giải quyết chưa xong, còn GCNQSDĐ của Thửa đất này thì đang do ông Hoàng Anh C và bà Đỗ Thị X giữ nên ông T ông A không thể chuyển nhượng và không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng cho bà N theo thoả thuận được. Vì vậy, lỗi ở đây hoàn toàn thuộc về ông T, ông A nên ông T, ông A phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá từ thời điểm chuyển nhượng cho bà N 100% là đúng quy định của pháp luật. Theo Biên bản thoả thuận giá tài sản ngày 19-06-2015 được bà N và ông T, ông A thống nhất và căn cứ quy định của Quyết định số 68/2011/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2011 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định đơn giá bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc và cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước (sau đây gọi tắt là Quyết định số 68) thì tổng giá trị tài sản gồm thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 6.531.000.000 đồng, trong đó thửa đất là 06 tỷ đồng, tài sản gắn liền với đất là 3.250 cây cao su trồng năm 2005 đến thời điểm thoả thuận chuyển nhượng ngày 15-04-2008 là 03

năm tuổi có giá trị 132.000 đồng/1cây thành tiền là 429.000.000 đồng và 1.200 cây điều trồng năm 2005 đến thời điểm thoả thuận chuyển nhượng ngày 15-04-2008 là 03 năm tuổi có giá trị 85.000 đồng/1cây thành tiền là 102.000.000 đồng.

Do bà N và ông T, ông A thoả thuận giá cả chung của 2 thửa đất và tài sản gắn liền với đất là 29.000 đồng/m² nên phải tính số tiền thoả thuận của mỗi thửa đất theo tỷ lệ tương ứng. Do đó, Thửa đất có diện tích 100.000m² có số tiền đã thoả thuận là 2.900.000.000 đồng (29.000 đồng x 100.000m²) còn Thửa đất có diện tích 43.324m² sau đây có số tiền đã thoả thuận là 1.256.396.000 đồng (29.000 đồng x 43.324m²). Và bà N đã trả cho ông T, ông A số tiền 1.950.000.000 đồng cho cả 02 thửa đất nên phải tính cụ thể số tiền đã trả cho mỗi thửa đất theo tỷ lệ tương ứng, lấy 1.950.000.000 đồng chia cho diện tích của 02 thửa đất là 143.324 m² thành số tiền đã trả của mỗi mét vuông là 13.605 đồng. Do đó, Thửa đất có diện tích 100.000m² có số tiền đã trả là 1.360.554.000 đồng (13.605 đồng x 100.000m²) còn Thửa đất có diện tích 43.324m² sau đây có số tiền đã trả là 589.446.000 đồng (13.605 đồng x 43.324m²)

Như vậy, lấy 6.531.000.000 đồng trừ đi tổng giá trị tài sản chuyển nhượng theo thoả thuận tại thời điểm ngày 15-04-2008 là 2.900.000.000 đồng thành số tiền thiệt hại do chênh lệch giá là 3.631.000.000 đồng (6.531.000.000 đồng – 2.900.000.000 đồng = 3.631.000.000 đồng). Thực tế, bà N đã trả cho ông T, ông A được số tiền 1.360.554.000 đồng của Thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất bằng 47% của số tiền 2.900.000.000 đồng nên ông T, và ông A phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà N số tiền thiệt hại do chênh lệch giá là 1.706.570.000 đồng (3.631.000.000 đồng x 47% = 1.706.570.000 đồng).

- Đối với Thửa đất có diện tích 43.324m² thì thời điểm chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ nên các bên ông T, ông A và bà N không thể chuyển nhượng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng cho nhau được. Vấn đề này bà N là người nhận chuyển nhượng biết được nhưng vẫn thoả thuận và ký kết chuyển nhượng là do lỗi của cả hai bên ông T, ông A và bà N đều như nhau nên ông T và ông A chỉ phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá từ thời điểm chuyển nhượng cho bà N 50% là đúng quy định của pháp luật. Theo Biên bản thoả thuận giá tài sản ngày 19-06-2015 được bà N và ông T, ông A thống nhất và căn cứ quy định của Quyết định số 68 thì tổng giá trị tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất là 2.364.200.000 đồng, trong đó thửa đất là 2.166.200.000 đồng, toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 2.200 cây cao su trồng năm 2007 đến thời điểm thoả thuận chuyển nhượng ngày 15-04-2008 là 01 năm tuổi có giá trị 90.000 đồng/1cây là 198.000.000 đồng. Như vậy, lấy 2.364.200.000 đồng trừ đi tổng giá trị tài sản chuyển nhượng theo thoả thuận tại thời điểm ngày 15-04-2008 là 1.256.396.000 đồng thành số tiền thiệt hại do chênh lệch giá là 1.107.804.000 đồng (2.364.200.000 đồng – 1.256.396.000 đồng = 1.107.804.000 đồng). Thực tế, Bà N đã trả cho ông T ông A được số tiền

589.446.000 đồng của Thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất bằng 47% của số tiền 1.256.396.000 đồng. Do đó, số tiền do chênh lệch giá là 520.667.880 đồng ($1.107.804.000 \text{ đồng} \times 47\% = 520.667.880 \text{ đồng}$), nhưng do bà N cũng có lỗi 50% nên ông T và ông A chỉ phải bồi thường cho bà N số tiền thiệt hại do chênh lệch giá là 260.333.940 đồng ($520.667.880 \text{ đồng} : 2 = 260.333.940 \text{ đồng}$).

Như vậy, ông T và ông A cùng có trách nhiệm liên đới phải hoàn trả cho bà N số tiền 1.950.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá cho bà N số tiền là 1.966.903.940 đồng ($1.706.570.000 \text{ đồng} + 260.333.940 \text{ đồng}$), tổng cộng tất cả là 3.916.903.940 đồng.

- Đối với Hợp đồng CNQSDĐ số 21, quyền số 1/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12 tháng 05 năm 2008 được UBND xã N, thị xã M chứng thực mặc dù bà N không thừa nhận có việc ký kết nhưng có đối tượng của Hợp đồng thuộc một phần của Hợp đồng CNQSDĐ ngày 15-04-2008 được thoả thuận và ký kết giữa Bà Nguyễn Thị Diệu N và ông Phạm Văn T và đối tượng của Hợp đồng này cũng không thể thực hiện và không thể ký kết theo quy định của pháp luật được nên Hợp đồng này đương nhiên vô hiệu nhưng không được Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là thiếu sót nên cần phải bổ sung về vấn đề này cho đầy đủ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong Vụ án này có bà Lê Thị H, ông Lê H và Ủy ban nhân dân xã N, thị xã M là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót.

Từ những cơ sở và lập luận nêu trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà N là không đúng quy định của pháp luật. Mặc dù Toà án cấp sơ thẩm có những sai sót nhưng đã được Toà án cấp phúc thẩm khắc phục và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên không cần thiết phải hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Do đó, kháng cáo của bà N chỉ được chấp nhận một phần.

[4] Để đảm bảo cho việc thi hành án, xét thấy cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03 tháng 11 năm 2010 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước đối với phần diện tích đất 100.000m², tọa lạc tại tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1066/QSDĐ/888/QĐUB cho hộ sử dụng đất ông Hoàng Anh C đã sang tên trang 4 cho ông Đoàn Quang A ngày 08/4/2008 theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diệu N được chấp nhận một phần.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn T không được chấp nhận.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, các bên phải chịu tương ứng với phần được chấp nhận và không chấp nhận theo quy định của pháp luật. Ông T phải chịu là 110.338.078 đồng. Bà N phải chịu án phí là 22.386.034 đồng do không được chấp nhận số tiền yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại là 459.650.860 đồng (2.426.554.800 đồng – 1.966.903.940 đồng = 459.650.860 đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà N không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diệu N, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 19 tháng 07 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[2] Áp dụng các điều 122, 134, 137, 410, 411, 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình và Quyết định số 68/2011/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2011 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định đơn giá bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc và cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước,

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Diệu N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thoả thuận và ký kết giữa Bà Nguyễn Thị Diệu N và ông Phạm Văn T ngày 15-4-2008 và các thoả thuận bổ sung ngày 07-05-2008, ngày 05-08-2009 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-04-2008 là vô hiệu, đồng thời tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, quyển số 1/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12 tháng 05 năm 2008 được Ủy ban nhân dân xã N, thị xã M, tỉnh Bình Phước chứng thực cũng là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn T và ông Đoàn Quang A cùng có trách nhiệm liên đới phải hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Diệu N toàn bộ số tiền mà ông Phạm Văn T đã nhận của Bà Nguyễn Thị Diệu N là **1.950.000.000 đồng**;

Buộc ông Phạm Văn T và ông Đoàn Quang A cùng có trách nhiệm liên đới phải bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Bà Nguyễn Thị Diệu N số tiền là **1.966.903.940 đồng**; tổng cộng tất cả là **3.916.903.940 đồng** (ba tỷ, chín trăm mười sáu triệu, chín trăm linh ba nghìn, chín trăm bốn mươi đồng).

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.

[3] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03 tháng 11 năm 2010 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Bình Phước đối với phần diện tích đất 100.000 m², tọa lạc tại tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1066/QSDĐ/888/QĐUB cho hộ sử dụng đất ông Hoàng Anh C đã sang tên trang 4 cho ông Đoàn Quang A ngày 08/4/2008 để đảm bảo thi hành án.

[4] Về án phí, áp dụng các điều 131, 132 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQB4 ngày 30 tháng 12 năm 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,

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Phạm Văn T và ông Đoàn Quang A cùng có trách nhiệm liên đới phải nộp 110.338.078 đồng án phí dân sự có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông T, ông A đã nộp trước đây 400.000 đồng, còn lại 109.938.078 đồng ông T, ông A cùng có trách nhiệm liên đới phải nộp. Bà Nguyễn Thị Diệu N phải nộp là 22.386.034 đồng án phí dân sự có giá ngạch được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp là 25.875.000 đồng tại Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 012889 ngày 19-04-2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ và số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01550 ngày 21/10/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, Bà Nguyễn Thị Diệu N được trả lại số tiền còn lại 6.488.966 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thị Diệu N không phải chịu và được trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023612 ngày 20/7/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ.

[5] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân huyện Đ;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Nguyễn Văn Nhân