

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2020/DS-PT

Ngày: 29-4-2020

*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 tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hoàng Linh

Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 24 và 29 tháng 4 năm 2020, 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 31/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2020/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 23a/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2020, Thông báo thay đổi lịch xét xử số 04/TB-TA ngày 06 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Thành T**, sinh năm 1987, địa chỉ: Tổ 5, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lê Thị L, sinh năm 1960, địa chỉ: tổ 1, khu phố H, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 0131, ngày 19-01-2019 của Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H, tỉnh Bình Phước, có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh T1**, sinh năm 1975, địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, P.T, thị xã P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

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

1. Ông **Phan Ngọc D**, sinh năm 1971, địa chỉ: Tổ 2, KP. 2, P. T, thị xã P, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

2. Chị **Phan Thị Hương G**, sinh năm 1994, địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, P.T, thị xã P, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 46, đường Nguyễn Tri Phương, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0973, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD) (có mặt).

3. **Văn phòng Công chứng T2**, tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện pháp luật: ông Trần Hữu P (vắng mặt).

4. **Văn phòng Công chứng H**, tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Quốc lộ 13, ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Người đại diện pháp luật: ông Nguyễn Đức T3 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

5. **Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D**, tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Số 156 Nguyễn Huệ, khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Người đại diện pháp luật: ông Huỳnh Hùng D1 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Thành T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị L cùng thông nhất trình bày:

Vào ngày 23/7/2018, chị Phan Thị Hương G có viết giấy vay của ông Lê Thành T số tiền 700.000.000đồng, đến ngày 25/7/2018 chị G làm Hợp đồng ủy quyền cho mẹ là bà Nguyễn Thị Thanh T1 được: “*Toàn quyền quyết định việc quản lý; sử dụng; cho thuê; chuyển nhượng; ký kết hợp đồng đặt cọc; cho tặng; tách thửa, hợp thửa để chuyển nhượng, tặng cho khi được cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép; thế chấp vay vốn ngân hàng; định đoạt đối với toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A ... theo quy định của pháp luật hiện hành...*” đối với hai diện tích đất mà chị G được cha là ông Phan Ngọc D làm thủ tục tặng cho chị từ năm 2016, gồm:

1. Diện tích đất 473,3m² (trong đó có 50m² đất ở tại đô thị) thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414661 (số vào sổ H 04419/TKẾ) ngày 31-01-2007 cho ông Phan Ngọc D. Ngày 17-5-2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý trang 4 cho Phan Thị Hương G;

2. Diện tích đất 29,7m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414660 (số vào sổ H 04418/TKẾ) ngày 31-01-2007 cho ông Phan Ngọc D. Ngày 17-5-2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P

chỉnh lý trang 4 cho Phan Thị Hương G.

Hợp đồng ủy quyền giữa chị G và bà T1 cùng ngày đã được Văn phòng Công chứng T2 công chứng số 00006890.

Vào ngày 28/7/2018, sau khi được ủy quyền như trên bà T1 hỏi vay ông T 300.000.000đồng, đồng thời hai bên nhất trí bà T1 viết lại giấy vay tiền với số tiền 01 tỷ đồng (gồm 700 triệu chị G nhận ngày 23/7/2018 và 300 triệu bà T1 mới vay thêm). Cùng ngày, bà T1 thế chấp cho ông T các quyền sử dụng đất trên. Các bên đã lập Hợp đồng thế chấp tài sản, được Văn phòng Công chứng H công chứng số 03190. Do khi vay tiền các bên có thỏa thuận thời hạn vay tiền và thế chấp là 01 tháng, nhưng hết 01 tháng (tức đến 28/8/2018). Mãi đến ngày 08/9/2018 bà T1 vẫn không có tiền trả nợ cho ông T nên bà T1 đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa trên cho ông T với giá 1.102.000.000 đồng để cân trừ nợ (tương ứng 01 tỷ tiền vay và 102 triệu tiền lãi). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D công chứng số 009133 ngày 08-9-2018. Tuy nhiên, vẫn để tạo điều kiện cho bà T1 được thu xếp tiền trả nợ và chuộc lại đất, cùng ngày 08/9/2018 (do nhầm lẫn nên ông T ghi ngày 07/9/2018) ông T có viết Bản cam kết với nội dung: *“Hôm nay chị Nguyễn Thị Thanh T1 ...có vay tôi số tiền 1.102.000.000đồng đồng thời chị có sang nhượng cho tôi hai thửa đất số.....để làm tin. Nếu đến hạn thanh toán số tiền trên là ngày 28/9/2018 chị không hoàn trả số tiền trên kèm lãi suất đầy đủ cho tôi thì tôi sẽ mang hợp đồng chuyển nhượng ra Phòng TNMT để ra tên tôi. Tôi cam kết từ nay ngày 07/9/2018 đến 28/9/2018 tôi sẽ không mang HĐCN ra Phòng tài nguyên môi trường để sang tên tôi..”*. Đến hết ngày 28/9/ 2018 bà T1 vẫn không chịu thực hiện việc trả nợ như nội dung thỏa thuận tại giấy cam kết, do đó ông T đã đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu ông T phải cung cấp bản thông báo kết quả thực hiện công việc ủy quyền của bà T1 cho chị G nhưng bà T1 không hợp tác cung cấp bản thông báo này nên ông T không thực hiện sang tên được. Do đó, ông T khởi kiện bà T1, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn bà T1 về các yêu cầu: cho bà T1 được trả số tiền 01 tỷ cùng lãi suất, hủy các Hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Trong đơn phản tố đề ngày 26/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:

Bà T1 thừa nhận việc chị G có vay của ông T số tiền 700 triệu đồng, việc bà T1 được chị G ủy quyền sử dụng đất, việc bà vay thêm của ông T 300 triệu, việc các bên lập các giấy tờ vay tiền, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như phía nguyên đơn trình bày.

Tuy nhiên, bà T1 cho rằng: Tại hợp đồng chuyển nhượng các bên ghi số tiền chuyển nhượng là 1.102.000.000đồng, đây chính là số tiền gốc vay 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) và tiền lãi suất vay tính từ ngày 28-7-2018 đến hết ngày 31-8-2018 (là 34 ngày) với mức lãi suất 90 triệu đồng/1 tỷ/1 tháng chứ bà T1 không nhận khoản

tiền chuyển nhượng nào và giá này thấp hơn rất nhiều so với giá trị đất trên thực tế chuyển nhượng tại địa phương, tại thời điểm chuyển nhượng giá đất này là khoảng 2,5 tỷ đồng. Việc ghi giá trong hợp đồng với số tiền 1.102.000.000 đồng, đây chỉ là giá ghi tạm thời giữa hai bên với mục đích ghi chốt số tiền bà T1 nợ của ông T đến hết ngày 31-8-2018. Còn sau khi vay được tiền thì ông T sẽ tính lãi suất tiếp từ ngày 01-9-2018 đến khi trả hết nợ cho dễ tính. Ông T viết giấy cam đoan là sẽ cho bà T1 chuộc lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và chuyển nhượng khi trả đủ tiền gốc và lãi suất theo thỏa thuận là 90 triệu đồng/1 tỷ/1 tháng. Do sau đó, bà T1 không có tiền trả nợ cho ông T, nên ông T đã đem hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên theo số công chứng 009133 ngày 08-9-2018 của Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D, tỉnh Bình Phước để làm thủ tục sang tên theo quy định nhưng không sang tên được.

Nay, việc ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T1 cho rằng: Việc bà T1 ký các hợp đồng thế chấp cũng như hợp đồng chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày thực chất chỉ là để bảo đảm cho khoản tiền vay 01 tỷ chứ bà không bán đất và chị G cũng không ủy quyền cho bà được bán đất; bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T là không được sự đồng ý của chị G; đất này là của chị G được cha cho nên bà không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp. Đồng thời, bà T1 yêu cầu Tòa giải quyết việc vay tài sản giữa bà và ông T, theo đó bà yêu cầu được trả ông T số tiền 1.000.000.000 đồng gốc đã vay và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật; yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo số công chứng 03190, ngày 28-7-2018 của Văn phòng Công chứng H, tỉnh Bình Phước và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 009133 ngày 08-9-2018 của Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D, tỉnh Bình Phước; buộc ông T trả lại cho bà T1 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414660 (số vào sổ H 04418/TKẾ) và số AK 414661 (số vào sổ H 04419/TKẾ) ngày 31-01-2007 do UBND huyện P cấp cho ông Phan Ngọc D, vào ngày 17-5-2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P đã chỉnh lý sang tên cho chị Phan Thị Hương G tại trang 4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc D trình bày:

Năm 2016, ông D đã cho tặng con gái là Phan Thị Hương G toàn bộ 02 thửa đất gồm: Diện tích đất 473,3m² (trong đó có 50m² đất ở tại đô thị) thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414661 (số vào sổ H 04419/TKẾ) ngày 31-01-2007 cho ông Phan Ngọc D và diện tích đất 29,7m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414660 (số vào sổ H 04418/TKẾ) ngày 31-01-2007 cho ông Phan Ngọc D. Ngày 17-5-2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý trang 4 cho chị Phan Thị Hương G.

Khi cho tặng 02 thửa đất trên thì tài sản trên đất có 01 căn nhà loại 8, diện tích 56,4m² do ông D xây dựng năm 2002. Mặc dù ông D đã cho chị Phan Thị Hương G đứng tên quyền sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên, nhưng căn nhà trên đất vẫn do ông Phan Ngọc D sử dụng. Hiện nay Tòa án đang giải quyết vụ án liên quan đến 02

thửa đất và tài sản trên đất là căn nhà ông D đang sử dụng, do ông D hiện đã bị tai nạn giao thông, không có khả năng lao động và không có nơi ở. Việc bà T1 vay mượn tiền hay bán đất của chị Phan Thị Hương G không được sự đồng ý của chị G, nên ông D đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T1 với ông T, buộc ông T trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị G. Về nghĩa vụ trả tiền cho ông T thì bà T1 phải tự trả.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Hương G và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị G là bà Trần Thị N trình bày:

Đúng là trước đây chị G có ký giấy vay của ông T số tiền 700.000.000đ như nguyên đơn trình bày, nhưng số tiền trên chị G chỉ ký giấy còn tiền thì bà T1 là người nhận tiền và sử dụng tiền. Chị G và bà N thừa nhận chị G có ủy quyền cho bà T1 được thực hiện các quyền sử dụng đất của người sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T2 là đúng. Tuy nhiên, khi ủy quyền chị G chỉ có mục đích là ủy quyền cho bà T1 vay vốn trong ngân hàng chứ cũng không ủy quyền để cho bà T1 vay tiền hay cầm cố, thế chấp chuyển nhượng bên ngoài với người khác. Mặc dù, Hợp đồng công chứng đã ghi toàn bộ các quyền của người sử dụng đất theo pháp luật trong hợp đồng ủy quyền này, nhưng sau khi người thực hiện ủy quyền xong phải thông báo cho người ủy quyền về công việc được ủy quyền. Việc bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T toàn bộ quyền sử dụng đất của chị G là ngoài ý chí chủ quan của bà T1, do bà T1 không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T trên thực tế, nhưng ông T đã lừa dối, ngụy tạo, che dấu hợp đồng vay tiền giữa hai bên. Vì vậy, bà T1 đã không thực hiện việc thông báo cho chị G sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T.

Nguồn gốc các diện tích đất mà bà T1 chuyển nhượng cho ông T là do ông Phan Ngọc D cho chị G, hiện nay ông D bị tai nạn, không có chỗ ở và đang sinh sống trong căn nhà trên đất này. Nếu chị G có bán đất này cũng phải có sự đồng ý của ông D. Vì vậy, chị G đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1. Chị G không đồng ý bán đất cho ông T, việc vay nợ giữa bà T1 với ông T thì bà T1 có nghĩa vụ trả ông T.

Tại phiên tòa cấp sơ thẩm chị G đồng ý có trách nhiệm liên đới cùng bà T1 có trách nhiệm trả ông T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các văn phòng công chứng T2, tỉnh Bình Phước; Huỳnh Hùng D1, tỉnh Bình Phước và H, tỉnh Bình Phước đều thừa nhận nội dung hợp đồng đã công chứng và cùng yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, xin từ chối tham gia tố tụng.

Người làm chứng ông Nguyễn Xuân T4 trình bày:

Bà T1 với ông T4 là bạn bè làm ăn chung với nhau, qua đó bà T1 có nói với ông T4 bà có nợ Ngân hàng 700.000.000đ nhưng không có tiền trả, ông T4 có quen biết ai cho vay tiền giới thiệu giúp (vay tiền nóng, tính lãi theo ngày). Do ông T4 có quen biết với ông T nên đã giới thiệu cho bà T1 gặp ông T, hai bên thống nhất lãi vay 3.000đồng/1.000.000đ/1ngày và bà T1 nói ông T cho bà vay 700.000.000đ. Vào

ngày 23/7/2018 ông T cùng vợ tên Bé L1 và ông T4 đi qua P cho chị Phan Thị Hương G (con gái bà T1) vay số tiền 700.000.000 đồng, chị G có viết giao cho ông T một giấy vay tiền và ký tên, sau khi lấy tiền từ ông T thì chị G cùng bà T1 đi vào ngân hàng trả nợ, nhưng do thiếu tiền để trả lãi bà T1 có ra nhờ ông T4 cho bà mượn xe mô tô hiệu Visen đem cầm lấy tiền vào trả lãi cho ngân hàng, sau khi chị G được Ngân hàng trả lại sổ đỏ thì chị G, bà T1, ông T4, vợ chồng ông T cùng đi đến Phòng Tài nguyên Môi trường huyện P để chị G làm thủ tục xóa chấp, nhưng do trễ giờ không làm được, vì con của chị G ở nhà khóc nên chị G đi về.

Đến ngày 28-7-2018, bà T1 hỏi vay thêm của ông T số tiền 300.000.000 đồng và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ông T đồng thời viết giấy vay thành số tiền tổng cộng 1.000.000.000 đồng. Việc ông T giao tiền cho chị bà T1 02 lần vào ngày 23-7-2018 và ngày 28-7-2018 đều có sự chứng kiến của ông T4. Việc hai bên thanh toán cho nhau số tiền 1.000.000.000 đồng này hay chưa thì ông T4 không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành T. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1.

1. Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03190, ngày 28-7-2018 của Văn phòng Công chứng H, tỉnh Bình Phước; Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009133 ngày 08-9-2018 của Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D, tỉnh Bình Phước và “Giấy nhận tiền” ngày 30-8-2018.

2. Buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà T1 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414660 (số vào sổ H 04418/TKẾ) và số AK 414661 (số vào sổ H 04419/TKẾ) ngày 31-01-2007 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp cho ông Phan Ngọc D. Ngày 17-5-2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý trang 4 cho chị Phan Thị Hương G.

3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn ông Lê Thành T số tiền 1.394.500.667đ (Một tỷ ba trăm chín mươi tư triệu năm trăm nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) bao gồm: Tiền gốc vay 1.000.000.000 đồng, lãi suất vay trong hạn 34.500.667 đồng và lãi suất vay quá hạn 360.000.000 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 24/12/2019, nguyên đơn ông Lê Thành T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

Ngày 25/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân thị xã P ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐKN/VKSPL kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/12/2019, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn và xem xét lại nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất tự thỏa thuận, cụ thể như sau:

1. Các bên đồng ý hủy bỏ Hợp đồng thế chấp các diện tích đất trên giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Lê Thành T đã được Văn phòng Công chứng H, tỉnh Bình Phước công chứng số 03190, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2018.

2. Bà Phan Thị Hương G và bà Nguyễn Thị Thanh T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông T số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) để chuộc lại hai thửa đất 120 và 121 thuộc tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu 2, thị trấn T, huyện P (nay là khu phố 2, phường T, thị xã P), tỉnh Bình Phước. Thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán cụ thể như sau:

- Ngày hôm nay (29/4/2020), chị G đã giao ông T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền này được chuyển từ số tài khoản của bà Trần Thị N (là người đại diện theo ủy quyền của chị G) qua số tài khoản của bà Lê Thị L (là người đại diện theo ủy quyền của ông T nhận thay).

- Số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) còn lại bà T1 và chị G sẽ thanh toán đủ cho ông Lê Thành T vào ngày 29/5/2020.

3. Sau khi chị G và bà T1 trả hết số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông T thì ông T phải có nghĩa vụ cùng với bà T1 đến Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D tại thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước để làm văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D công chứng số 9133 quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2018; Đồng thời, ông T có trách nhiệm trả lại cho bà T1 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414660 (số vào sổ H 04418/TKẾ) và số AK 414661 (số vào sổ H 04419/TKẾ) do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thị xã P), tỉnh Bình Phước cấp cho ông Phan Ngọc D ngày 31-01-2007, đến ngày 17-5-2016 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P chính lý sang tên cho chị Phan Thị Hương G tại trang 4 của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

4. Nếu đến hết ngày 29/5/2020 mà bà T1 và chị G không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền 1.400.000.000 đồng thì ông T có quyền trả lại cho chị G số tiền 100.000.000 đồng đã nhận hôm nay và có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cho ông T các diện tích đất 29,7m² thuộc thửa số 120 tờ bản đồ số 44, và diện tích 473,3m² thuộc thửa số 121 tờ bản đồ số 44, cùng tọa lạc tại khu 2, thị trấn T, huyện P (nay là khu phố 2, phường T, thị xã P), tỉnh Bình Phước theo qui định pháp luật.

- Đại diện VKS giữ nguyên nội dung kháng nghị, đồng thời có ý kiến:

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 căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã P, tỉnh Bình Phước; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành T, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Các bên đồng ý hủy bỏ Hợp đồng thế chấp các diện tích đất trên giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Lê Thành T đã được Văn phòng Công chứng H, tỉnh Bình Phước công chứng số 03190, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2018.

2. Bà Phan Thị Hương G và bà Nguyễn Thị Thanh T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông T số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) để chuộc lại hai thửa đất số 120 và 121 thuộc tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu 2, thị trấn T, huyện P (nay là khu phố 2, phường T, thị xã P), tỉnh Bình Phước. Thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán cụ thể như sau:

- Ngày hôm nay (29/4/2020), chị G đã giao ông T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền này được chuyển từ số tài khoản của bà Trần Thị N (là người đại diện theo ủy quyền của chị G) qua số tài khoản của bà Lê Thị L (là người đại diện theo ủy quyền của ông T nhận thay).

- Số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) còn lại bà T1 và chị G sẽ thanh toán đủ cho ông Lê Thành T vào ngày 29/5/2020.

3. Sau khi chị G và bà T1 trả hết số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) cho ông T thì ông T phải có nghĩa vụ cùng với bà T1 đến Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D tại thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước để làm văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D công chứng số 9133 quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2018; Đồng thời, ông T có trách nhiệm trả lại cho bà T1 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414660 (số vào sổ H 04418/TKẾ) và số AK 414661 (số vào sổ H 04419/TKẾ) do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thị xã P), tỉnh Bình Phước cấp cho ông Phan Ngọc D ngày 31-01-2007, đến ngày 17-5-2016 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P chính lý sang tên cho chị Phan Thị Hương G tại trang 4 của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Nếu đến hết ngày 29/5/2020 mà bà T1 và chị G không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) thì ông T có quyền trả lại cho chị G số tiền 100.000.000 đồng đã nhận hôm nay và có quyền yêu cầu cơ

quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cho ông T các diện tích đất 29,7m² thuộc thửa số 120 tờ bản đồ số 44 và diện tích 473,3m² thuộc thửa số 121 tờ bản đồ số 44, cùng tọa lạc tại khu 2, thị trấn T, huyện P (nay là khu phố 2, phường T, thị xã P), tỉnh Bình Phước theo qui định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc với tổng số tiền 8.255.474 đồng, các bên thỏa thuận mỗi bên phải chịu ½, theo đó ông T phải chịu 4.127.737 đồng, bà G và bà T1 phải chịu 4.127.737 đồng. Do ông T đã nộp đủ số tiền 8.255.474 đồng nên chị G và bà T1 phải hoàn trả cho ông T số tiền 4.127.737 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T1 và chị G phải liên đới chịu 54.000.000đồng (36.000.000đ + [3% x (1.400.000.000đ - 800.000.000đ)]).

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành T, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần nên ông T không phải chịu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 317, 319, 327, 562 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 167, 179 của Luật đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành T;

Chấp nhận một phần Kháng nghị số 02/QĐKN/VKSPL ngày 25/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước;

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Các bên đồng ý hủy bỏ Hợp đồng thế chấp các diện tích đất trên giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Lê Thành T đã được Văn phòng Công chứng H, tỉnh Bình Phước công chứng số 03190, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2018.

2. Bà Phan Thị Hương G và bà Nguyễn Thị Thanh T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông T số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) để chuộc lại hai thửa đất 120 và 121 thuộc tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu 2, thị trấn T,

huyện P (nay là khu phố 2, phường T, thị xã P), tỉnh Bình Phước. Thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán cụ thể như sau:

- Ngày hôm nay (29/4/2020), chị G đã giao ông T số tiền 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng), số tiền này được chuyển từ số tài khoản của bà Trần Thị N (là người đại diện theo ủy quyền của chị G) qua số tài khoản của bà Lê Thị L (là người đại diện theo ủy quyền của ông T nhận thay).

- Số tiền 1.400.000.000đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) còn lại bà T1 và chị G sẽ thanh toán đủ cho ông Lê Thành T vào ngày 29/5/2020.

3. Sau khi chị G và bà T1 trả hết số tiền 1.400.000.000đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) cho ông T thì ông T phải có nghĩa vụ cùng với bà T1 đến Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D tại thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước để làm văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D công chứng số 9133 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2018; Đồng thời, ông T có trách nhiệm trả lại cho bà T1 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 414660 (số vào sổ H 04418/TKẾ) và số AK 414661 (số vào sổ H 04419/TKẾ) do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thị xã P), tỉnh Bình Phước cấp cho ông Phan Ngọc D ngày 31-01-2007, đến ngày 17-5-2016 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý sang tên cho chị Phan Thị Hương G tại trang 4 của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Nếu đến hết ngày 29/5/2020 mà bà T1 và chị G không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền 1.400.000.000đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) thì ông T có quyền trả lại cho chị G số tiền 100.000.000đồng đã nhận hôm nay và có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cho ông T các diện tích đất 29,7m² thuộc thửa số 120 tờ bản đồ số 44 và diện tích 473,3m² thuộc thửa số 121 tờ bản đồ số 44, cùng tọa lạc tại khu 2, thị trấn T, huyện P (nay là khu phố 2, phường T, thị xã P), tỉnh Bình Phước theo qui định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc với tổng số tiền 8.255.474 đồng, các bên thỏa thuận mỗi bên phải chịu ½, theo đó ông T phải chịu 4.127.737 đồng, bà G và bà T1 phải chịu 4.127.737 đồng. Do ông T đã nộp đủ số tiền 8.255.474 đồng nên chị G và bà T1 phải hoàn trả cho ông T số tiền 4.127.737 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T1 và chị G phải liên đới chịu 54.000.000đồng (36.000.000đ + [3% x (1.400.000.000đ - 800.000.000đ)]).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: ông T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P hoàn trả cho ông T số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006682 ngày 25/12/2019.

Trường hợp bản án này 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã P;
- Chi cục THA DS TX.P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Đinh Thị Quý Chi