

## Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Ngày 30 tháng 5 năm 2019

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Mai Thị Tú Oanh

*Thư ký phiên tòa:* Bà Úc Minh Thanh Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân cấp

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham*

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2018/DSST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 611/2019/QĐPT ngày 02 tháng 5 năm

1.1, Ông Trần A, sinh năm 1943( vắng mặt)

1.3, Chi Phan Thi Thu H, sinh năm 1984 ( có mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông A, anh K, chị H:

Trú tại: khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A, anh K, chị H:

Luật sư Nguyễn Đình Tường, Luật sư Trần Thúc Linh và Luật sư Lý Anh Quy  
– Văn Phòng Luật sư Đình Tường – Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 82/14 Đỗ Tấn Phong, phường 9, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1, Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970( có mặt)

2.2, Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1992 ( vắng mặt)

Cùng trú tại: A đường T, Khu phố T, phường T, thị xã X, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà H1:

1.Ông Hoàng Minh Q, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Khu phố L, phường P, thị xã X, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970

Người đại diện hợp pháp của ông T:

1.Ông Hoàng Minh Q, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Khu phố L, phường P, thị xã X, tỉnh Bình Phước.

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

3.1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước; ( vắng)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú Q – Chức vụ: Giám đốc;

3.2, Văn phòng công chứng Bình Phước; ( vắng)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H – Chức vụ: Trưởng Văn phòng; Địa chỉ trụ sở: Đường Hùng Vương, phường Tân Bình, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Căn cứ vào đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H và người đại diện ủy quyền ông Đinh Ngọc H trình bày:

Gia đình ông A, anh K, chị H có thửa đất số 130, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại Khu phố T, phường T, thị xã X, tỉnh Bình Phước diện tích 506,84m<sup>2</sup>, trên đất có 01 căn nhà cấp 04, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trần A. Vào ngày 02/8/2015, do vợ chồng anh K, chị H và ông A gặp khó khăn nên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 thửa đất nêu trên với giá 1.700.000.000đ (1,7 tỷ đồng) theo hợp đồng mua bán nhà ở ngày 02/8/2015 (không có công chứng, chứng thực). Trên cơ sở đó, ngày 25/8/2015, ông A, anh K, chị H và ông T, bà H1 thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng Bình Phước, giá ghi trong hợp đồng công chứng là 200 triệu đồng nhằm mục đích giảm tiền đóng thuế cho Nhà nước (theo yêu cầu của ông T).

Kể từ khi thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất đến nay, vợ chồng ông T, bà H1 chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông A, anh K, chị H. Đối với số tiền

950 triệu đồng ông T chuyển vào tài khoản của anh K vào ngày 25/8/2015 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Bình Phước không phải là tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng mà là số tiền ông T trả nợ vay năm 2014 cho vợ chồng anh K, chị H, sau đó đến ngày 15/9/2015 ông T trả 10 triệu đồng tiền lãi được ghi ở mặt sau của Hợp đồng mua bán nhà ở.

Khi hòa giải tại UBND phường Tân Thiện, ông T cho rằng đã đưa trước cho anh K, chị H số tiền 700 triệu đồng để nộp vào Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thuận Lợi để lấy sổ đỏ ra là không có, thực tế số tiền anh K, chị H nợ vay của Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh Thuận Lợi chỉ là 450 triệu đồng, vào ngày 24/8/2015 anh K, chị H đã thanh toán số tiền nợ gốc và lãi là 481.696.875đ.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 25/8/2015, ông T, bà H1 đã làm thủ tục đăng ký kê khai điều chỉnh trang 04 giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông A cho ông T, bà H1, sau đó ông T đăng ký xin cấp đổi và được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, số vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 với diện tích đất 672,9m<sup>2</sup>.

Do đó, ông A, anh K, chị H yêu cầu Tòa án xem xét:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/8/2015 giữa ông A, anh K, chị H với ông T, bà H1;

Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 02/8/2015 giữa bà H với ông T;

Hủy giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, số vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Buộc ông T, bà H1 khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với căn nhà cấp 04 diện tích 160m<sup>2</sup> với giá trị 350.000.000 đồng.

Ngày 12/4/2018, nguyên đơn ông A, anh K, chị H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu ông T, bà H1 khôi phục lại căn nhà cấp 04 trên đất với giá trị 350.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 và người đại diện ủy quyền ông Hoàng Minh Q trình bày:

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 thừa nhận vào ngày 25/8/2015, ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông A, anh K, chị H, theo đó ông T, bà H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 506,84m<sup>2</sup> thửa đất số 130, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đất đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trần A với giá 200.000.000đ (200 triệu đồng), ông T đã thanh toán khi công chứng hợp đồng, hợp đồng đã được công chứng hợp pháp, ông T, bà H1 đã làm thủ tục đăng ký và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

thị xã Đồng Xoài xác nhận chuyển nhượng tại trang 04 ngày 21/9/2015. Sau đó, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, số vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 với diện tích đất 672,9m<sup>2</sup>, trong đó có 113,8m<sup>2</sup> đất hành lang lộ giới.

Ông T, bà H1 cho rằng không có việc ký hợp đồng mua bán tài sản ngày 02/8/2015 với giá 1,7 tỷ đồng như anh K, chị H trình bày, chữ ký trong hợp đồng ngày 02/8/2015 không phải của ông T. Đối với số tiền 950 triệu đồng ông T chuyển khoản cho ông K vào ngày 25/8/2015 là tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng 05ha đất tại Bù Đăng của anh K, bà H, không phải là tiền thanh toán chuyển nhượng đất ngày 24/8/2015 như anh K, chị H trình bày.

Do đó, ông T, bà H1 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng ngày 25/8/2015 giữa ông, bà với gia đình ông A được công chứng hợp pháp, thanh toán tiền đầy đủ, ông T, bà H1 đã nhận đất làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu Tòa án buộc phía nguyên đơn phải bồi thường 100 triệu đồng do nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên bị phạt cọc vì không chuyển nhượng được thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:

Tại Công văn số 609/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 20/3/2017, Công văn số 1033/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/5/2018 và tại phiên hòa giải ngày 12/01/2018, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày: Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng ngày 25/8/2015 giữa ông A, anh K, chị H với ông T, bà H1 đã được công chứng tại Phòng công chứng tỉnh Bình Phước đối với diện tích đất 506,84m<sup>2</sup> thửa đất số 130, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đất đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trần A, ngày 21/9/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài làm thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng tại trang 04 của giấy chứng là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Đến năm 2016, trên cơ sở đơn yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất của ông T, bà H1, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, số vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 là đúng quy định pháp luật.

Việc thửa đất 130, tờ bản đồ số 55 khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T, bà H1 tăng lên 166,06m<sup>2</sup> (từ 506,84m<sup>2</sup> đến 672,9m<sup>2</sup>) là do khi làm thủ tục cấp

đòi, ông T, bà H1 đề nghị phục hồi lại phần diện tích đất nằm trong hành lang lộ giới chưa được đền bù.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không đồng ý với việc ông A, anh K, chị H yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, sổ vào sổ CS 07920 cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1.

Đại diện Văn phòng công chứng Bình Phước, ông Nguyễn Thanh Hùng trình bày: Ngày 24/8/2015, ông Trần Ngọc K có đến Văn phòng công chứng Bình Phước yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số T 108890, sổ vào sổ 01307/QSDD/1432/QĐUB do UBND tỉnh cấp ngày 12/8/2002 đứng tên hộ ông Trần A cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1, ông K đã cung cấp toàn bộ tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc công chứng và yêu cầu công chứng tại nhà ông K, đến ngày 25/8/2015 Văn phòng công chứng cử Công chứng viên đến nhà ông K tại khu phố Bình Thiện, phường Tân Thiện để làm thủ tục công chứng theo quy định pháp luật. Văn phòng khẳng định việc Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/8/2015 giữa ông A, anh K, chị H với ông T, bà H1 là đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DSST ngày 12/7/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, 168, 227, 228, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 108, 109, 122, 689, 692, 697, 698, 700, 701 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013;
- Áp dụng khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Áp dụng khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;
- Áp dụng Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H về phần yêu cầu ông T, bà H1 khôi phục lại căn nhà cấp 04 trên đất với giá trị 350.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H cụ thể như sau:

Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/8/2015 và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/8/2015, được công chứng ngày 25/8/2015 giữa ông A, anh K, chị H với ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 đối

với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại Khu phố T, phường T, thị xã X, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số T 108890, sổ vào sổ 01307/QSDĐ/1432/QĐUB do UBND tỉnh cấp ngày 12/8/2002 đứng tên hộ ông Trần A.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 2.502.713.000đ (hai tỷ năm trăm lẻ hai triệu bảy trăm mười ba nghìn đồng).

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần A, anh Trần Văn K, chị Phan Thị Thu H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, sổ vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1.

[4] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 100.000.000đ phạt cọc của ông T đối với nguyên đơn ông A, anh K, chị H.

[6] Chi phí định giá tài sản 2.000.000đ. Ông A, anh K, chị H chịu 1.000.000đ; ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 phải chịu 1.000.000đ. Do anh K, chị H đã nộp nên ông T, bà H1 có nghĩa vụ trả lại cho anh K, chị H 1.000.000đ (một triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án chậm thi hành thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H phải chịu 200.000đ án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không được chấp nhận và 200.000đ án phí đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 31.500.000đ theo biên lai thu số 0000799, quyển số 000016 ngày 22/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Số tiền còn lại 31.100.000đ (ba mươi một triệu một trăm nghìn đồng) hoàn trả lại cho ông A, anh K, chị H.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 liên đới phải chịu số tiền 82.054.000đ (tám mươi hai triệu không trăm năm mươi tư nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) về yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/7/2018 ông Trần A, Trần Ngọc K và bà Phan Thị Thu H có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm:

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở ( giấy viết tay) đề ngày 02/8/2015

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn ngày 25/8/2015.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 424027, số vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1.

Bác nội dung bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng ( do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vì đây là hành vi cố ý).

Yêu cầu khôi phục căn nhà rút yêu cầu và đề nghị tách xét xử riêng thành vụ án khác tranh chấp ngoài hợp đồng được nghị nhận trong bản án để sau này nguyên đơn khởi kiện thành vụ kiện khác.

Đơn kháng cáo đề ngày 24/8/2018 với nội dung:

Tuyên xử lại mục 1: Bồi thường thiệt hại khôi phục lại căn nhà cấp 4 trên đất với giá 350.000.000 đồng trong vụ án khác.

Kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm phần tuyên xử tại mục 2:

Chỉ căn cứ vào bản định giá ngày 30/3/2018 ( giá nhà đất 1.700.000.000 đồng, trong đó có nhà).

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở ( giấy viết tay) ngày 02/8/2015.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 25/4/2015

Kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm tại mục 3

Kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm tuyên xử tại mục 7, thay vì mục 6 về án phí dân sự sơ thẩm.

Trong phần tranh luận, tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu bị đơn trả số tiền theo định giá tại cấp sơ thẩm là 5.749.400.000 đồng ( năm tỷ bảy trăm bốn chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

Đối với kháng cáo yêu cầu bồi thường hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng không chấp nhận vì không được công chứng, thực hiện khi đang tranh chấp.

Ngày 25 tháng 7 năm 2018 ông Nguyễn Văn Tr và bà Phạm Thu H1 có đơn kháng cáo nội dung đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm ông Nguyễn Văn Tr đồng ý trả lại cho bị đơn 40.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các nguyên đơn, các bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, trong hạn luật định các nguyên đơn, các bị đơn cùng có đơn kháng cáo nên được đưa ra giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1] về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết.

Ông Trần A, anh Trần Ngọc K và chị Phan Thị Thu H khởi kiện ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng ngày 25/8/2015 giữa ông A, anh K, chị H với ông T, bà H1; hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 02/8/2015 giữa bà H với ông T; hủy giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, sổ vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1.

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/4/2018, nguyên đơn ông A, anh K, chị H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu ông T, bà H1 khôi phục lại căn nhà cấp 04 trên đất với giá trị 350.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn về yêu cầu này.

[3] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/8/2015 giữa ông A, anh K, chị H với ông T, bà H1 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/8/2015 giữa ông T với bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông A, ông K và bà H với ông T, bà H1 đều thừa nhận ngày 24/8/2015 các bên có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nội dung ông A, anh K, chị H chuyển nhượng với diện tích 506,84m<sup>2</sup>, trên đó có một căn nhà xây cấp 4, (không xác định được chính xác diện tích vì đã bị phá dỡ) thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại Khu phố T, phường T, thị xã X, tỉnh Bình Phước, đất đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số T108890, sổ vào sổ 01307/QSDĐ/1432/QĐUB do UBND tỉnh cấp ngày 12/8/2002 đứng tên hộ ông Trần A, cho ông T, bà H1, đến ngày 25/8/2015 hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước.

Trước khi ký hợp đồng này, hai bên có lập một hợp đồng mua bán nhà ở. Phía nguyên đơn trước sau đều khẳng định hợp đồng mua bán nhà ở là hợp đồng viết giấy tay, lập ngày 02/8/2015. Chứng cứ nguyên đơn đưa ra là bản hợp đồng được đánh máy, có để lại phần trống để điền thông tin (BL96,98) nhưng phần chữ ký

người bán bị cắt xé; một bản hợp đồng photo (BL100,101). Phía bị đơn có lời khai không thống nhất về ngày tháng lập hợp đồng, tại phiên tòa bị đơn xuất trình một bản hợp đồng mua bán nhà ở nhưng lại đề ngày 25/8/2015, tại trang thứ hai có chữ ký bên bán và bên mua, nhưng tại trang thứ nhất dòng cuối so với các hợp đồng do nguyên đơn cung cấp có thêm dòng chữ: “bên bán đã nhận đủ số tiền là 1.650.000.000đ”

Tuy các bên có lời khai khác nhau, nhưng đều thừa nhận thỏa thuận ký hợp đồng này là để làm cơ sở cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng sau đó. Vì vậy, có căn cứ để xác định hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên đó có căn nhà, hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là các bên thực hiện về mặt hình thức, trên thực tế là thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất, do đó Hội đồng xét xử xem xét giải quyết tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo thực tế thỏa thuận của các bên đương sự.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn ông A, anh K, chị H cho rằng thực tế giá trị thỏa thuận chuyển nhượng đất là 1,7 tỷ đồng, điều này đã được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 02/8/2015 giữa bà H với ông T, việc trong hợp đồng công chứng ngày 25/8/2015 ghi giá chuyển nhượng 200 triệu đồng là theo yêu cầu của ông T nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế Nhà nước.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng ngày 25/8/2015 đã được các bên tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, hợp đồng được công chứng theo đúng quy định pháp luật quy định tại 689, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005, Điều 166, 167 Luật Đất đai 2003, không vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 108, 109, 122 Bộ luật Dân sự 2005. Việc các bên ghi giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với thực tế với lý do để giảm các khoản phải nộp khi chuyển nhượng QSDĐ không phải là điều kiện để hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà H1 đã làm thủ tục đăng ký và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài xác nhận trang 04 giấy chứng nhận nên có hiệu lực theo Điều 692 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng ngày 25/8/2015 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, số vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông A, anh K, chị H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng ngày 25/8/2015 là vô hiệu; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T, bà H1 khi tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp và Tòa án đã áp dụng biện pháp

khẩn cấp tạm thời; diện tích đất được cấp cho ông T, bà H1 tăng từ 506,84m<sup>2</sup> lên 672,9m<sup>2</sup> mà không có ý kiến của bên chuyển nhượng đất là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A, anh K, chị H, do đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T, bà H1.

Xét lời khai của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ: Như nhận định tại mục [3] nêu trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng ngày 25/8/2015 là hợp pháp. Ngày 21/9/2015, ông T, bà H1 đã làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Mặc dù, sau đó ngày 24/6/2016, ông T, bà H1 làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, số vào sổ CS 07920 tuy sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án (BL 25) nhưng trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh tại trang 4 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Mặt khác, diện tích đất cấp cho ông T, bà H1 tăng lên 166,06m<sup>2</sup> (từ 506,84m<sup>2</sup> lên 672,9m<sup>2</sup>), tại Công văn số 1033/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước xác định diện tích đất tăng lên nằm trong hành lang lộ giới đường Nguyễn Huệ, khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông A vào năm 2002 đã trừ ra nhưng chưa được đền bù nên khi cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông T, bà H1 thì phục hồi lại. Hơn nữa, Hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng ngày 25/8/2015 là hợp pháp, ông T, bà H1 cũng đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 21/9/2015 nên ông T, bà H1 có quyền yêu cầu xác định phần diện tích đất hành lang lộ giới vào giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về yêu cầu này là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu của ông T về việc buộc ông A, anh K, chị H bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000đ do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trái pháp luật, thấy rằng: Sau khi Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2017, ông T, bà H1 không khiếu nại và cũng không có văn bản nào xác định Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên là trái pháp luật. Hơn nữa, diện tích đất 672,9m<sup>2</sup> các bên đang tranh chấp nhưng ngày 15/8/2017, ông T lại thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Vũ Văn Chính là vi phạm điều cấm của pháp luật (cấm chuyển nhượng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013), yêu cầu đòi bồi thường này của ông T không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của các nguyên đơn cũng như ông Trần Ngọc K và bà Phan Thị Thu H thay đổi nội dung kháng cáo chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền theo định giá tại cấp sơ thẩm là 5.749.400.000 đồng ( năm tỷ bảy trăm bốn chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở: Tại phiên tòa phúc thẩm ông T và người đại diện ông Q thừa nhận giá trị thực tế của Hợp đồng là 1,7 tỷ đồng, nội dung hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 25/8/2015 ghi giá 200 triệu đồng là nhằm mục đích giảm thuế. Điều này là phù hợp với các chứng cứ Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 02/8/2015 bà H cung cấp và Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 25/8/2015 mà ông T cung cấp tại phiên tòa; phù hợp nội dung Biên bản hòa giải ngày 02/10/2015 tại UBND phường Tân Thiện.

Chứng cứ thanh toán tiền chuyển nhượng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng kể từ khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 02/8/2015 đến nay, ông T, bà H1 chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào; đối với nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 02/8/2015 ghi đã thanh toán 1.650.000.000đ chỉ là thỏa thuận về phương thức thanh toán, thực tế ông T, bà H1 chưa thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất. Đối với số tiền ông T chuyển khoản cho anh K 950 triệu đồng vào ngày 25/8/2015 và số tiền 10.000.000đ ngày 15/9/2015 chỉ là vay và lãi khi ông T vay của vợ chồng anh K, chị H vào tháng 02/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông T và người đại diện hợp pháp ông Q cho rằng đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho gia đình bà H với số tiền là 1.660.000.000đ, hiện nay chỉ còn nợ lại 40.000.000đ, theo các đợt: Ngày 24/8/2015 thanh toán 700.000.000đ; ngày 25/8/2015, thanh toán 950.000.000đ và ngày 15/9/2015 thanh toán 10.000.000đ. Mặc dù, khi thanh toán số tiền 700.000.000đ không lập giấy tờ, tuy nhiên tại nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 25/8/2015 (ông T cung cấp) thể hiện đã thanh toán đủ số tiền 1.650.000.000đ, trong đó có khoản thanh toán 700 triệu đồng ngày 24/8/2015 và chuyển khoản 950 triệu đồng ngày 25/8/2015 vào tài khoản của anh K.

Xét lời khai của các bên đương sự thấy rằng:

- Đối với số tiền 950 triệu đồng ông T chuyển khoản cho ông K tại Ngân hàng nông nghiệp tỉnh Bình Phước ngày 25/8/2015 nội dung “ Trả tiền hàng”. Các nguyên đơn cho rằng đây là số tiền trả khoản tiền vay của vợ chồng ông T vào tháng 02/2015 nhưng không đưa ra được giấy tờ vay mượn. Mặt khác tại thời điểm đó ông K còn đang nợ ngân hàng số tiền vốn 450.000.000 đồng ( vay vào tháng 7/2014, thời hạn 12 tháng, chịu lãi quá hạn) trong khi đó ông T luôn có khoản tiền dư tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Bình Phước. Lời khai của ông T phù hợp về thời gian các bên thỏa thuận mua bán nhà đất và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/5/2015 cũng là ngày ông T chuyển cho anh K số tiền 950 triệu đồng

- Đối với số tiền 10.000.000 đồng ông T giao cho bà H ngày 15/9/2015 được chính bà H ghi tại mặt sau của Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông T, bà H và phía dưới nội dung “Tôi Phan Thị Thu H (Xin lấy lại mái hiên tiền ché)”; Bà H khai đó là

số tiền ông T trả tiền lãi 2% của số vốn 950.000.000 đồng từ tháng 02/2015 đến tháng 9/2015 là không phù hợp.

Toà án cấp sơ thẩm xác định số tiền 950 triệu đồng ông T chuyển khoản ngày 25/8/2015 vào tài khoản của ông K và số tiền 10 triệu đồng ông T giao cho bà H ngày 15/9/2015 là số tiền bên mua đã trả cho bên bán mà các bên đang tranh chấp là có căn cứ pháp luật.

Đối với số tiền 700 triệu đồng: Ông T và người đại diện ông Q cho rằng đã giao cho vợ chồng ông K, bà H vào ngày 24/8/2015 để xóa thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp Thuận Lợi. Ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao cho ông K 700 triệu đồng còn ông K và bà H không thừa nhận. Tuy nhiên, ngày 24/8/2015 là ngày ông K trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp Thuận Lợi số vốn 450.000.000 đồng và lãi phát sinh, cũng như được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài xác nhận xóa thế chấp. Sau khi làm hợp đồng tại Văn phòng công chứng Bình Phước các nguyên đơn đã giao giấy tờ, hồ sơ nhà, đất để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Bình Phước làm các thủ tục sang tên cho vợ chồng bị đơn. Hồ sơ xác nhận xong ngày 21/9/2015. Hợp đồng mua bán nhà ở do nguyên đơn cung cấp (ghi đề ngày 02/8/2015), tại H, T, TX. X, Bình Phước (BL 96, 98) trang thứ 2, ghi nhận:

“3. Bên mua giao và bên bán nhận đủ số tiền mua bán căn nhà trên. Việc giao và nhận số tiền nêu trên do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật Điều 3. Giao nhận nhà và các giấy tờ.

Bên bán giao và nhận ngôi nhà đúng như thực trạng vào ngày 15/11/2015; trong thời hạn chưa giao nhà, bên bán chịu trách nhiệm quản lý ngôi nhà đó”.

Các con số 15, 11, 2015 là do bà Phạm Thị Thu H điền. Mặt sau có ghi “ Tôi Phạm Thị Thu H ( xin lấy lại mái hiên tiền ché) – Tôi có nhận 10.000.000 ( mười triệu đồng chẵn) có chữ ký của bà Phạm Thị Thu H.

Thực tế, ngày 24/8/2015 các bên lập thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nội dung ông A, ông K, bà H chuyển nhượng cho ông T và bà H1 với diện tích 506,84m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại Khu phố T, phường T, thị xã X, tỉnh Bình Phước, đất đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số T108890, số vào sổ 01307/QSDĐ/1432/QĐUB do UBND tỉnh cấp ngày 12/8/2002 đứng tên hộ ông Trần A, đến ngày 25/8/2015 hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng viên Nguyễn Thị Thu H - Văn phòng công chứng Bình Phước chứng tại nhà riêng của ông Trần Ngọc K.

Với những chứng cứ trên có cơ sở khẳng định bên bán ( ông A, ông K và bà H) đã nhận được từ bên mua ( ông T, bà H1) số tiền khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng là 1.650.000.000 đồng, sau đó đến ngày 15/9/2015 bà H nhận từ ông T 10.000.000 đồng. Như vậy, bên mua đã giao cho bên bán tổng cộng 1.660.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng. Theo định giá tại cấp

sơ thẩm giá trị đất trong hợp đồng chuyển nhượng là 5.749.400.000 đồng, số tiền còn lại tương ứng: ( 40.000.000 đ x 5.749.400.000 đ : 1.700.000.000 đ ) = 135.280.000 đồng nên cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 135.280.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 5.749.400.000 đồng – 135.280.000 đồng = 5.614.120.000 đồng, bằng 112.000.000 đồng + 0,1 % (5.614.120.000 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 113.614.120 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 135.280.000 đồng, bằng 6.764.000 đồng và 5.000.000 đồng án phí đối với số tiền đòi bồi thường thiệt hại bị đơn yêu cầu.

Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn.

Nên chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn như phân tích trên.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, 293 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 689, 692, 697, 698, 700, 701 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H về phần yêu cầu ông T, bà H1 khôi phục lại căn nhà cấp 04 trên đất với giá trị 350.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H cụ thể như sau:

Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/8/2015 và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/8/2015, được công chứng ngày 25/8/2015 giữa ông A, anh K, chị H với ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại Khu phố T, phường T, thị xã X, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số T 108890, sổ vào sổ 01307/QSĐĐ/1432/QĐUB do UBND tỉnh cấp ngày 12/8/2002 đứng tên hộ ông Trần A.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần A, anh Trần Văn K, chị Phan Thị Thu H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CD 424027, số vào sổ CS 07920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/6/2016 cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc K và bà Phan Thị Thu H yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H1 trả giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng, số tiền 5.749.400.000 đồng ( năm tỷ bảy trăm bốn chín triệu bốn trăm nghìn đồng), cụ thể:

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 135.280.000 đồng.( một trăm ba lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc K và bà Phan Thị Thu H yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H1 trả giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng, số tiền 5.614.120.000 đồng ( năm tỷ sáu trăm mười bốn nghìn bốn trăm đồng).

[4] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 100.000.000đ phạt cọc của ông T đối với nguyên đơn ông A, anh K, chị H.

[6] Chi phí định giá tài sản 2.000.000đ. Ông A, anh K, chị H chịu 1.000.000đ; ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 phải chịu 1.000.000đ. Do anh K, chị H đã nộp nên ông T, bà H1 có nghĩa vụ trả lại cho anh K, chị H 1.000.000đ (một triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án chậm thi hành thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần A, anh Trần Ngọc K, chị Phan Thị Thu H phải chịu án phí: 113.614.120 đồng phần bị bác yêu cầu, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 31.500.000đ theo biên lai thu số 0000799, quyển số 000016 ngày 22/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Số tiền án phí còn phải nộp là 82.114.120 đồng ( Tám hai triệu, một trăm mười bốn nghìn, một trăm hai mươi đồng).

- Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 liên đới phải chịu số tiền: 6.764.000 đồng ( sáu triệu bảy trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) về yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và Bị đơn không phải chịu. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Thu H, ông Trần A, ông Trần Ngọc K mỗi người 300.000 đồng tại các biên lai thu số 015109; 015110; 015111 ngày 31/7/2018 của Cục thi hành án tỉnh Bình Phước. Hoàn trả cho Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H1 mỗi người 300.000 đồng tại các biên lai thu số 015107 và 015106 ngày 30/7/2018 của Cục thi hành án tỉnh Bình Phước.

Trường hợp Bản án 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.

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao.
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Phước (1)
- VKSND tỉnh Bình Phước (1)
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Phước (1)
- ND; BD
- NLQ
- Luật sư (1); - Lưu (3) (Án 07)

**Phạm Trí Tuấn**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Mai Thị Tú Oanh**

**Trương Văn Bình**

**Phạm Trí Tuấn**