TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 754/2022/DS-PT
Ngày: 08 - 11 - 2022
V/v: "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu.

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 08 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 298/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 về việc: "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu bồi thường thiệt hại". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 02 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1823/2022/QĐXXDS-PT ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Bá T, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 27/221/23 đường Đ, Phường 15, quận B, Thành phố H;

Địa chỉ liên lạc: Số 140, đường 67, phường C, thành phố T, Thành phố H

Bị đơn:

1. Ông Dương Mạnh Th, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 120, tổ 3, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Mạnh Th: Ông Hoàng Trọng H, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B (theo văn bản ủy quyền ngày 28/6/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Dương Mạnh Th: Ông Nguyễn Trường Th1, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: 6/4/1 L, phường M, quận H, Thành phố H.

2. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 6, xã H, huyện B, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn T1: Bà Nguyễn Thị Hải H1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: TK 34/10 đường N, phường C 1, Quận 1, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền ngày 22/9/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn T1: Ông Lê Nguyên G– Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1967 (vắng mặt).

2. Anh Dương Nguyên K, sinh năm 1996 (vắng mặt).

3. Chị Dương Hương L, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 27/221/23 đường Đ, Phường 15, quận B, Thành phố H;

Địa chỉ liên lạc hiện nay: Số 140, đường 67, phường C, Thành phố H.

4. Ông Dương Bá P, sinh năm 1974 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Thúy H3, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bà H3, anh K, chị L, ông P, bà H3: Ông Dương Bá T, sinh năm 1960 (theo Giấy ủy quyền ngày 07/12/2016, ngày 19/5/2020 và ngày 13/5/2020 - vắng mặt).

6. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện H, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình H; Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

7. Bà Võ Thị H6, sinh năm 1968 (vắng mặt).

8. Anh Dương Chí Th2, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 120, tổ 3, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bà H6, anh Th2: Ông Hoàng Trọng H, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B. (theo Giấy ủy quyền ngày 27/12/2016 và ngày 28/12/2016).

9. Bà Lê Thị H4, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 6, xã H, huyện B, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bà Hương: Bà Nguyễn Thị Hải H1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: TK 34/10 Ng, phường C 1, Quận 1, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền ngày 22/9/2020).

10. Uỷ ban nhân dân tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuệ T5; Chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh.

Địa chỉ: Đường 6/1, phường T, thành phố Đ, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh D; Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H (Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022 - vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Kim O; Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Vũ T2; Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện.

Địa chỉ: Thị trấn T, huyện H, tỉnh B (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2021- vắng mặt).

12. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh B.

Địa chỉ: Thị trấn T, huyện H, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh D; Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh (vắng mặt).

13. Lâm trường B (đã giải thể theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 21/6/2011 của UBND tỉnh B).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 877 ấp T, xã A, huyện P, tỉnh B.

Người kháng cáo:

Nguyên đơn, ông Dương Bá T.

Bị đơn, ông Dương Mạnh Th.

Bị ông, Phạm Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị H4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Dương Bá T trình bày:

Ngày 08/7/2016, hộ ông Dương Bá T được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B (thửa đất số 121). Thửa đất số 121 có nguồn gốc là đất lâm nghiệp, thuộc tiểu khu 353 do Lâm trường B (đã giải thể theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 21/6/2011 của UBND tỉnh B) quản lý. Ngày 15/12/1994, Lâm trường B đã ký Hợp đồng số 03/9A/HĐGK với bà Lê Thị Nguyệt H7 về việc nhận giao khoán diện tích 150ha để trồng rừng, cây công nghiệp và cây ăn trái, thời hạn giao khoán từ năm 1995 đến năm 2045. Năm 1995, bà H7 và ông T khai hoang khoảng 75ha/150ha nhận khoán này, trong đó có thửa đất số 121 hiện nay. Công sức và chi phí khai hoang chủ yếu do ông T mua máy móc, thuê mướn nhân công, bỏ tiền ra thực hiện.

Ngày 24/8/1996, UBND tỉnh S ban hành Quyết định số 3300/QĐ-UB chuyển giao đất lâm nghiệp cho UBND huyện B quản lý, trong đó có tiểu khu 353 của Lâm trường B. Ngày 04/11/1996, bà H7 ủy quyền cho ông T được sử dụng đất theo Hợp đồng giao khoán của bà H7 đã ký với Lâm trường B (Giấy ủy quyền số 474). Ngày 07/3/1997, UBND huyện B tiến hành cuộc họp giải quyết một số vấn đề đối với các hộ dân nhận khoán sử dụng đất lâm nghiệp tại xã A thì ông T được sử dụng phần đất gia đình ông đã khai hoang. Ngoài ra, phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao khoán. Phần đất còn lại, UBND huyện thu hồi để cấp cho các hộ dân khác. Theo Biên bản số 05/BB-UB thì ông T được sử dụng diện tích 38.537,5m^2.

Năm 2001, ông Dương Mạnh Th là em họ của ông T vào làm công nhân trang trại cho ông T, nhập khẩu vào gia đình ông T thì được ông Tuân giao cho trông coi diện tích đất 7.085,3m^2 trên. Xung quanh đất, ông T có trồng cây tràm bông vàng. Năm 2004, ông T giao cho ông Th trồng 550 cây tràm bông vàng trên diện tích đất 7.085m^2 này nhưng năm 2006, ông Th đã tự ý chặt toàn bộ cây tràm và trồng lại 200 cây điều nên hai bên đã xảy ra tranh chấp. Ngày 24/6/2006, ông T lập Biên bản có sự chứng kiến của ông Hà Văn Th3 (trưởng ấp 1, xã An Khương), trong đó ông Th đã đồng ý trả lại diện tích đất 7.085m^2 và cây điều trên đất cho ông T.

Tại biên bản này, ông Th xin không phải bồi thường cây tràm trên đất và đề nghị ông T hỗ trợ một số tiền dời nhà đi nhưng sau đó ông Th vẫn tiếp tục ở lại trên đất nên ông T đã làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đến UBND huyện B. Ngày 01/4/2009, Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 635/QĐ-CT-UBND bác đơn yêu cầu của ông T. Không đồng ý với Quyết định trên, ông T tiếp tục khiếu nại và ngày 20/10/2009, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định 2955/QĐ-UBND, với nội dung công nhận nội dung đơn của ông Dương Bá T về việc yêu cầu được quản lý, sử dụng diện đất 7.085,3m^2.

Ngày 08/7/2016, ông Tuân được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 7.085,3m^2, nay là thửa đất số 121. Tuy ông T đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Th và gia đình ông Th vẫn chiếm và sử dụng đất cho đến nay.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Th phải trả lại thửa đất số 121; Bồi thường thiệt hại 500 cây tràm bông vàng do ông T trồng mà ông Th đã chặt phá với số tiền 1.000.000 đồng/cây x 500 cây = 500.000.000 đồng; Bồi thường thiệt hại tiền chiếm dụng đất trái pháp luật với giá 5.778 đồng x 7.085,3m^2 và tiền tổn thất về tinh thần và mọi chi phí đi lại từ năm 2006 cho đến nay. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông T đã rút đối với các yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông Th bồi thường thiệt hại 500 cây tràm bông vàng, thiệt hại do ông Th chiếm dụng đất, tiền tổn thất tinh thần và chi phí đi lại.

Trong quá trình Tòa án nhân dân tỉnh B thụ lý giải quyết vụ án, ngày 28/12/2017 gia đình ông T lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 121 cho chị Dương Hương L, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B. Ngày 26/01/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đăng ký biến động xác nhận gia đình ông T đã chuyển nhượng cho chị L thửa đất này. Ngày 30/01/2018, chị L ký Hợp đồng ủy quyền lại cho ông T được quyền sử dụng, chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Trước đây, ngày 05/5/2012 hộ bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Dương Bá P có ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T được quyền sử dụng, chuyển nhượng đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 4 diện tích 30.248,7m^2 theo Giấy CNQSDĐ số A 802998 ngày 20/12/2008 do UBND huyện B cấp ngày 20/12/2008 và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 4 diện tích 131.643,7m^2 theo Giấy CNQSDĐ số AN819495 do UBND huyện B cấp ngày 20/12/2008. Các thửa đất trên cùng tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B.

Trên cơ sở các hợp đồng ủy quyền trên, ngày 22/4/2019 ông T và ông Phạm Văn T1 ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 122, diện tích 30.248,7m^2; thửa đất số 53, diện tích 131.643,7m^2 và thửa đất số 7.085,3m^2, với giá 120.000 đồng/m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 20.277.324.000 đồng. Các bên không thỏa thuận cụ thể giá từng thửa đất. Khi ký kết hợp đồng, ông T1 đã trả trước cho ông T 12 tỷ đồng, số còn lại các bên thỏa thuận sẽ trả hết sau khi ông T1 nhận được Giấy CNQSDĐ đã sang tên cho ông T1. Các bên thỏa thuận, nếu ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toàn thì bị phạt số tiền chậm trả là 2%/ngày trên số tiền chậm trả.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận trên, ngay trong ngày 22/4/2019, ông T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên cho ông T1 bà H2. Ngày 20/5/2019, ông T1 đã nhận được Giấy CNQSDĐ sang tên cho mình nhưng ông T1 chỉ trả cho ông T được số tiền tổng cộng là 18 tỷ đồng mà không đồng ý thanh toán hết số tiền có lại. Hiện nay, ông T1 đã được ông Tuân giao quản lý sử dụng thửa đất số 122 và thửa đất số 53. Đối với thửa đất 121, ngày 22/7/2019, ông T tiến hành giao đất cho ông T1 nhưng bị ông Th cản trở nên 2 bên chưa giao nhận được.

Ông T cho rằng khi nhận chuyển nhượng ông T có nói cho ông T1 biết thửa đất số 121 đang tranh chấp và thực tế ông Th khi đó đang ở trên đất nên ông T1 biết thửa đất này đang có tranh chấp nhưng vẫn đồng ý mua. Khi đó ông T1 nói với ông T rằng ông T1 mua cả 3 thửa chứ 2 thửa thì ông T1 không mua. Tuy nhiên, sau khi thực hiện xong thủ tục sang tên quyền sử dụng cho ông T1 thì ông T1 lại không thực hiện nghĩa vụ trả nốt phần tiền còn lại như các bên đã thỏa thuận trước đó.

Vì vậy, ngày 05/10/2019 ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc ông T1 phải trả hết số tiền 2.277.324.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng 03 thửa đất và phạt vi phạm thỏa thuận tính từ ngày 27/5/2019 đến ngày 05/10/2019 (ngày khởi kiện) là 5.829.949.400 đồng. Tuy nhiên, tại phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải ngày 04/01/2021 ông T đề nghị tính phạt vi phạm thỏa thuận đến ngày xét xử sơ thẩm, Tòa án ban hành bản án, quyết định.

Ông T xác nhận số tiền thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng 3 thửa đất hết 96.000.000 đồng và tiền chi phí cho môi giới 75.000.000 đồng. Số tiền này ông T1 đã chi trả, ông T đồng ý khấu trừ cho ông T1 sau khi ông T1 trả đủ tiền chưa thanh toán đủ và số tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông T.

Bị đơn trình bày:

Ông Dương Mạnh Th và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 1997, ông Th từ Hà Tĩnh vào tỉnh B lập nghiệp và trực tiếp khai hoang, canh tác diện tích đất tranh chấp 7.085,3m^2 nêu trên. Việc khai hoang có xác nhận của nhân dân trong vùng là ông Điểu N, bà Thị B. Năm 2000, thì ông Th bắt đầu làm nhà, có xác nhận của các ông Dương Vĩnh K1, Lê Quốc H8, Dương Văn L2. Năm 2001, ông Th đưa vợ con vào cùng sinh sống. Đến ngày 26/4/2002, gia đình ông được chính quyền địa phương cấp sổ tạm trú KT3 cho đến năm 2006 thì được nhập khẩu và cấp sổ hộ khẩu. Gia đình ông đã sinh sống trên đất liên tục từ đó cho đến nay.

Việc ông T cho rằng ông Th vào làm công nhân trang trại và được giao trông coi diện tích đất tranh chấp là không đúng vì ông Th chỉ làm công nhân cho ông T trong thời gian từ tháng 6/2003 đến tháng 10/2004 thì nghỉ. Trong thời gian làm công nhân tại trang trại, do ông T nói diện tích đất 7.085,3m^2 ông T đã được cấp Giấy CNQSDĐ từ năm 1997, đồng thời ông T lại là anh họ nên ông Th tin tưởng mới ký vào Biên bản ngày 24/6/2006 nhưng sau khi tìm hiểu thì ông Th mới biết diện tích 7.085,3m^2 thuộc Bàu nước X do chính quyền xã A quản lý và ông T chưa được cấp Giấy CNQDĐ. Do đó, ông T yêu cầu trả lại diện tích 7.085,3m^2 thì ông Th không đồng ý.

Ngày 05/12/2016, ông Th có đơn phản tố yêu cầu: Tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số CD 868125 UBND huyện H cấp ngày 08/7/2016 cho hộ ông T; Hủy bỏ hoặc kiến nghị UBND tỉnh B hủy bỏ Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 20/10/2009; Công nhận phần diện tích đất tranh chấp 7.085,3m^2 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Th.

Ông Phạm Văn T1 và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông T1 thống nhất nội dung ngày 22/4/2019 ông và ông T có ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất, sau đó các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông đã nhận đủ 03 Giấy CNQSDĐ nhưng chỉ mới được quản lý, sử dụng 2 thửa là 122 và 53, chưa bàn giao thửa 121 như ông T trình bày.

Khi ký kết văn bản thỏa thuận, ông T1 và ông T thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1,2 tỷ đồng/ha tính chung giá cho cả 3 thửa. Trước đó, vào ngày 02/4/2019, hai bên đã có ký kết hợp đồng đặt cọc (không có công chứng) ghi rõ hình thức thanh toán và

phạt cọc, cụ thể: Ngày 02/4/2019, đặt cọc 02 tỷ đồng; ngày 05/5/2019 thanh toán tiếp 05 tỷ đồng; Ngày 24/5/2019, sau khi ký xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 thanh toán tiếp 01 tỷ đồng; số tiền còn lại sẽ thanh toán hết khi bàn giao đất. Sau đó, theo yêu cầu của ông T thì ông và ông T ký lại hợp đồng ngày 22/4/2019.

Khi nhận chuyển nhượng, ông T1 thấy đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ, ông T cũng cam kết đất không tranh chấp. Đối với thửa đất số 121, ông T nói cho em họ là ông Th ở nhờ, vài tháng nữa ông Th sẽ dọn ra để bàn giao đất nên ông T1 tin tưởng và ký kết hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng 3 thửa đất trên, tính đến ngày 22/4/2019 ông T1, bà H2 đã trả cho ông T 18 tỷ đồng. Ngoài ra, ông T1 còn trả thay ông T 96 triệu đồng tiền thuế thu nhập cá nhân và 75 triệu đồng tiền môi giới như ông T trình bày. Tuy nhiên, ngày 22/7/2019 ông T1 vào nhận đất thì phát hiện thửa 121 đang có tranh chấp giữa ông T với ông Th và bị ông Th ngăn cản nên ông T1 mới chưa thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại cho ông T.

Đối với Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019, ông T1 cho rằng văn bản này đã vi phạm pháp luật, cụ thể: Về chủ thể: Ông T không có quyền thỏa thuận những nội dung đã nêu trong văn bản thỏa thuận vì ông T không có quyền sử dụng, quản lý đối với 03 diện tích đất trên. Việc ông T tự ý ký Văn bản thỏa thuận sau khi đã ký Hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá thẩm quyền. Về nội dung: Thỏa thuận phạt 2%/ngày/số tiền chậm trả tức 730%/năm là vượt quá so với quy định pháp luật nên trước yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông T1 phải trả hết số tiền 2.277.324.000 đồng và phạt vi phạm 2%/ngày/số tiền chậm trả để từ ngày 27/5/2019 cho đến khi xét xử sơ thẩm thì ông T1 không đồng ý. Ông T1 chỉ đồng ý trả số tiền 2.105.830.000 đồng còn lại khi chị L, ông T hoàn thành việc bàn giao thửa đất số 121 cho ông T1, bà H2.

Ngày 12/8 và 24/11/2020, ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H2 có đơn yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H2 với chị Dương Hương L (do ông T là người đại diện theo ủy quyền) đối với thửa đất số 121, theo Văn bản công chứng số 1172, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng B; Công nhận diện tích đất tranh chấp 7.085,3m^2, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đăng ký biến động sang tên trang 4 cho vợ chồng ông T1, bà H ngày 20/5/2019 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T1, bà H2; Buộc chị Dương Hương L (do ông T là người đại diện theo ủy quyền) tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao diện tích đất 7.085,3m^2 cho ông T1, bà H2 theo nội dung Hợp đồng đã ký kết; Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019 giữa ông Dương Bá T với ông Phạm Văn T1 được công chứng theo Văn bản công chứng số 1174, quyển số 01/2019/TP-CC/SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày

Bà Nguyễn Thị Thanh H2, anh Dương Nguyên K, chị Dương Hương L và người đại diện hợp pháp là ông Dương Bá T trình bày:

Bà Hương là vợ ông T, anh K là con ông T thống nhất toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bị đơn ông Dương Mạnh Th. Chị L là con ông T, có ý kiến: Chị L được bà H2, anh K, ông T ký Hợp đồng tặng cho thửa đất số 121 theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Ngày 30/01/2018, chị L đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và giải quyết tranh chấp liên quan đến diện tích đất này. Ngày 22/4/2019, ông T đại diện cho chị L ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 121 cho ông T1, bà H2. Nhưng sau đó, ông T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như cam kết nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, chị L thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông T1.

Bà Võ Thị Hy, anh Dương Chí Thiện và người đại diện hợp pháp là ông Hoàng Trọng Hữu trình bày: Bà Hy là vợ ông Thắng, anh Thiện là con ông Thắng. Bà Hy thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của ông Thắng về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 121. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tuân thì bà Hy, anh Thiện không đồng ý.

Bà Lê Thị H4 và người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Hải H1 trình bày: Bà H4 là vợ của ông T1, thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của ông Tạo về việc nhận chuyển nhượng của chị Dương Hương L (do ông T là người đại diện theo ủy quyền) đối với thửa đất có diện tích 7.085,3m^2 và nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà H3 đối với hai thửa đất có diện tích 30.248,7m^2 và 13.1643,7m^2. Bà H4 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1 đối với chị Dương Hương L theo đơn khởi kiện ngày 12/8/2020 và Văn phòng Công chứng B ngày 24/11/2020.

Ông Dương Bá P, bà Nguyễn Thị Thúy H3 và người đại diện hợp pháp là ông Dương Bá T trình bày: Ngày 22/4/2019, ông P, bà H3 có ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 122, diện tích 30.248,7m^2 và thửa đất số 53, diện tích 131.643,7m^2 cùng tờ bản đồ số 4 cho ông T1, bà H4. Đồng thời, trước đó ông bà cũng có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 05/5/2012 cho ông T được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 122 và thửa đất số 53 nói trên. Hiện nay, ông T1, bà H4 không thực hiện đúng cam kết thì ông P, bà H3 cũng thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện và ý kiến của ông T.

Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Thửa đất số 121 có diện tích 7.085,3m^2 đang tranh chấp giữa ông Dương Bá T và ông Dương Mạnh Th trước đây thuộc tiểu khu 353 do Lâm trường B quản lý. Ngày 15/12/1994, Lâm trường B đã ký Hợp đồng giao khoán cho bà Lê Thị Nguyệt H7 sử dụng 150ha thuộc tiểu khu 353, trong đó có diện tích đất thuộc thửa đất số 121 này. Ngày 24/8/1996, UBND tỉnh S ban hành Quyết định số 3300/QĐ/UB về việc giao đất cho UBND huyện B tiếp nhận quản lý, trong đó có tiểu khu 353. Ngày 04/11/1996, bà H7 lập Giấy ủy quyền số 474 giao cho ông T được phép sử dụng Hợp đồng giao khoán số 03/94/HĐGK.

Ngày 07/3/1997, UBND huyện B có Biên bản số 05/BB-UB về việc họp giải quyết một số vấn đề đối với các hộ nhận khoán sử dụng đất tại xã A. Đối với ông Dương Bá T sẽ cấp chủ quyền sử dụng đất trên diện tích mà gia đình đã khai hoang xong (theo ông T thì khoảng 100ha). Ngoài ra, gia đình phải tuân thủ hợp đồng giao khoán, phần diện tích ông T chưa khai hoang UBND huyện sẽ thu hồi lại để cấp cho

các hộ gia đình chưa có đất sản xuất nông nghiệp tại địa phương. Ngày 20/12/1997, UBND huyện B có Thông báo số 30/TB-UB về kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Th2, Phó Chủ tịch UBND huyện B về việc giải quyết đền bù cấp quyền sử dụng đất cho ông Dương Bá T. Sau khi đo đạc toàn bộ diện tích xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất của ông T với tổng diện tích 985.360m^2; diện tích xin cấp Giấy CNQSDĐ là 685.360m^2, diện tích giao sử dụng là 294.855m^2.

Ngày 27/12/1997, UBND huyện B đã có các quyết định số 2516, 2517, 2518 về cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Tuân với diện tích 38.537,5m^2. Đối với phần đất đang tranh chấp chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Năm 2008, ông Dương Mạnh Th có đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 7.085,3m^2 nên các bên xảy ra tranh chấp. Sự việc tranh chấp đã được Chủ tịch UBND huyện B giải quyết tại Quyết định số 635/QĐ-CT UBND ngày 01/4/2009 với nội dung bác đơn của ông Dương Bá T.

Không đồng ý với Quyết định số 635/QĐ-CT UBND nêu trên, ông Dương Bá T tiếp tục làm đơn gửi UBND tỉnh đề nghị xem xét giải quyết. Sau khi nhận được đơn khiếu nại của ông Dương Bá T, Chủ tịch UBND tỉnh B đã có Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 06/3/2009 giao cho Đoàn Thanh tra thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh thẩm tra, xác minh vụ việc tranh chấp đất giữa ông Dương Bá T với ông Dương Mạnh Th và bà Thị Ph, kết quả như sau:

Khu đất 7.085m^2 đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc tiểu khu 353 do Lâm trường B quản lý. Ngày 15/12/1994, Lâm trường B ký Hợp đồng giao khoán số 03/94/HĐGK cho bà Lê Thị Nguyệt H7 với diện tích 150ha để trồng rừng, cây công nghiệp và cây ăn trái. Ngày 04/11/1996, bà Lê Thị Nguyệt H7 có Giấy ủy quyền số 474, nội dung ủy quyền cho ông Dương Bá T được phép sử dụng Hợp đồng giao khoán số 03/94/HĐGK. Qua làm việc với ông Trương Anh H8, nguyên Phó Giám đốc Lâm trường B thì ông biết: Việc bà Lê Thị Nguyệt H7 ủy quyền cho ông Dương Bá T sử dụng Hợp đồng giao khoán số 03/94/HĐ-GK ngày 15/12/1994 thì bà H7 có trình với Lâm trường được biết.

Ngày 23/5/2009, Đoàn Thanh tra đã làm việc và ông Điểu B – Phó Chủ tịch UBND xã A và ông Nguyễn Văn B1 – Trưởng Công an xã cho biết: Vào khoảng năm 2000, trên đất đã có 01 cái chòi dùng để trông coi cây ngắn ngày nhưng không rõ ai sử dụng. Đến năm 2006, khi UBND xã nhận được đơn khiếu nại của Dương Bá T thì mới biết khu đất trên ông Dương Mạnh Th đang sử dụng. Qua làm việc, UBND xã cho biết hiện gia đình ông Th gặp nhiều khó khăn không có đất ở chỗ khác (ngoài khu đất đang tranh chấp). Ngày 19/5/2009, Đoàn Thanh tra đã làm việc và ông Hà Văn Th3 – Trưởng ấp 1 cho biết: Cho đến năm 2005 thì ông được bầu làm trưởng ấp 1. Theo ông được biết thì khu đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Dương Bá T, ông Th chỉ là người làm công cho trang trại ông T.

Qua xác minh cho thấy thửa đất ông Dương Mạnh Th đang sử dụng, theo sơ đồ đo vẽ của Phòng Địa chính và Thông báo số 30/TB-UB ngày 20/7/1997 về ý kiến kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Th2, Phó Chủ tịch UBND huyện B về việc giải quyết đền bù cấp quyền sử dụng đất cho ông Dương Bá T, thì thửa đất trên là phần đuôi của B, không thể hiện diện tích cụ thể. Qua làm việc, ông Dương Mạnh Th cho biết: Khi xảy ra mâu thuẫn giữa ông và ông Dương Bá T vào năm 2006, ông Th cứ tưởng rằng

toàn bộ khu đất trên do ông T quản lý nên đã trả lời trong biên bản ông T lập. Hiện trạng trên đất gia đình ông Th đã dựng một căn nhà tạm bằng gỗ mái lợp tôn từ năm 2001 ở cho đến nay, trên đất ông Th đã trồng cây điều vào năm 2006 và một số cây ngắn ngày.

Ngày 20/10/2009, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2955/QĐ-UBND giải quyết đơn tranh chấp đất đai giữa ông Dương Bá T, với nội dung: Công nhận nội dung đơn của ông Dương Bá T về việc yêu cầu được quản lý, sử dụng thửa đất diện tích 7.085m^2 đang tranh chấp với ông Dương Mạnh Th.

Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước cho rằng: Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành và nội dung Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 20/10/2009 bảo đảm và chính xác theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp để xét xử vụ án theo quy định.

Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:

Lâm trường B được thành lập theo Quyết định số 122/QĐ-UB ngày 14/11/1992 của UBND tỉnh S, hiện nay đã giải thể theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 21/6/2011 của UBND tỉnh B. Ngày 15/12/1994, Lâm trường B ký Hợp đồng giao khoán số 03/94/HĐGK cho bà Lê Thị Nguyệt H7 với diện tích 150ha. Khi Lâm trường B giải thể thì quyền nghĩa vụ bên giao khoán, nhận khoán được thực hiện theo Quyết định giải thể số 1399/QĐ-UBND ngày 21/6/2011 của UBND tỉnh B.

Đối với thửa đất 121 đang tranh chấp giữa ông T và ông Ththuộc diện tích đất Lâm trường B giao khoán cho bà Lê Thị Nguyệt H7, đất Nhà nước giao khoán cho các cá nhân thì hiện nay được thực hiện theo quy định Luật Đất đai năm 2013. Năm 1997, UBND huyện B có chủ trương cấp giấy CNQSDĐ cho người dân nhưng do thửa đất 121 chưa có ai thực hiện kê khai, đăng ký nên chưa cấp giấy CNQSDĐ. Hiện nay, nếu bà H7 vẫn còn diện tích đất nhận khoán tại xã A sẽ được xem xét cấp giấy CNQSDĐ. Đối với ông T thì diện tích đất nông nghiệp ông T được giao tại địa phương chưa vượt quá hạn mức. Sơ đồ kiểm tra thực địa ngày 20/11/1997 có thể hiện phần đất Bàu là xác định quyền sử dụng đất của ông Dương Bá P với diện tích 126.083m^2 có thể hiện giáp Bàu. Phần diện tích đất này nằm trong diện tích đất của UBND tỉnh thu hồi tại Quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 17/12/2008.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Mạnh Th yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số CD 868125 ngày 08/7/2016 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Dương Bá T thì UBND huyện H vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày tại Công văn phúc đáp 1307/UBND-KT ngày 29/8/2017. Cụ thể: Căn cứ vào Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 20/10/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc giải quyết đơn tranh chấp đất đai giữa ông Dương Bá T và ông Dương Mạnh Th; Công văn số 920/UBND-TD ngày 02/4/2015 của UBND tỉnh về giải quyết đơn khiếu nại của ông Dương Bá T.

Giấy CNQSDĐ số CD 868125 ngày 08/7/2016 do UBND huyện H cấp cho hộ ông T là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Hiện nay các bên tranh chấp, UBND huyện H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H trình bày:

Việc cấp Giấy CNQSDĐ số CD 868125 ngày 08/7/2016 cho hộ ông Dương Bá T thuộc thẩm quyền của UBND huyện H, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉ là cơ quan phối hợp nên không có ý kiến gì về phần này.

Ngày 26/01/2018, bà Dương Hương L được hộ ông Dương Bá T tặng cho diện tích 7.085,3m^2, thửa số 121. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có chỉnh lý sang tên trang 4 Giấy CNQSDĐ ngày 26/01/2018 cho bà Dương Hương L. Ngày 20/5/2019, bà Dương Hương Ly chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cũng đã chỉnh lý sang tên trang 4 Giấy CNQSDĐ ngày 20/5/2019 cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4.

Do quá trình giải quyết mà không nhận được Thông báo nào của cơ quan có thẩm quyền về diện tích đất 7.085,3m^2 đang bị tranh chấp nên khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉ giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện nay việc tranh chấp giữa các đương sự Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Văn phòng Công chứng B trình bày:

Văn bản thỏa thuận số công chứng 1174, quyển số 01/2019/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 của Văn phòng công chứng B là ý chí và theo yêu cầu của hai bên giao dịch, văn bản không trái đạo đức, không trái pháp luật. Việc các bên thỏa thuận mức phạt vi phạm: Ông Phạm Văn T1 đề xuất 6%/ ngày. Tuy nhiên, xét thấy chế tài rất nặng, vì vậy qua công chứng viên giải thích, phân tích nên hai bên thống nhất mức phạt vi phạm là 2%/ ngày trên số tiền chậm trả còn lại.

Do văn bản thỏa thuận nêu trên của hai bên giao dịch được xác lập tại Văn phòng công chứng B không vi phạm về hình thức, ý chí hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các chủ thể giao dịch tại thời điểm công chứng đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu của ông Phạm Văn T1 về việc yêu cầu tuyên bố văn bản vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 02 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B,

Căn cứ: Khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 42, Điều 147, Điều 227, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Các điều 119, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 12, 15, 26 và 27 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Dương Bá T đối với ông Dương Mạnh Th.

Buộc ông Dương Mạnh Th giao trả cho hộ ông Dương Bá T thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B, đã được

UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 ngày 08/7/2016 cho hộ ông Dương Bá T, hiện đang đăng ký tên người sử dụng là ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 theo xác nhận nội dung biến động ngày 20/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh B.

Ông Dương Bá T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

Buộc ông Dương Mạnh Th, bà Võ Thị H6, anh Dương Chí Th2 giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông Dương Bá T, gồm: 116 cây tầm vông trên 01 năm tuổi; 258 nọc tiêu sống; 78 cây điều (từ 5 đến 15 năm tuổi); 01 cây bằng lăng; 05 cây chanh trên 10 năm tuổi; 29 cây điều (từ 11 đến 15 năm tuổi); 08 cây điều 02 năm tuổi; 02 cây vú sữa (từ 02 đến 03 năm tuổi); 02 cây keo lai, đường kính trên 30cm; 12 cây keo lai, đường kính từ 20 đến 30cm; 01 nhà mái che diện tích 94,5m^2; 01 nhà mái che diện tích 90m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 20m^2; 03 chuồng gà tổng diện tích 71,8m^2; 01 chuồng heo diện tích 64,1m^2; 01 hàng rào kẽm gai dài 385,6m; 01 hàng rào lưới B40 dài 68,2m; 01 giếng khoan 60m (Theo Biên bản xem xét tại chỗ ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh B).

Ông Dương Bá T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Mạnh Th, bà Võ Thị H6, anh Dương Chí Th2 giá trị tài sản trên đất là 244.920.850 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Dương Mạnh Th yêu cầu công nhận thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B, thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông.

3. Không chấp nhận khiếu kiện của ông Dương Mạnh Th yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 ngày 08/7/2016 do UBND huyện H đã cấp cho hộ ông Dương Bá T và yêu cầu hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 2955/QĐ-UBND ngày 20/10/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh B.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Bá T đối với ông Phạm Văn T1.

Buộc ông Phạm Văn T1 và vợ là bà Lê Thị H4 thanh toán cho ông Dương Bá P và bà Nguyễn Thị Thúy H3 (do ông Dương Bá T là người đại diện) 1.427.088.000 đồng tiền giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 4 chưa thanh toán và 785.093.891 đồng tiền chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Ông Dương Bá P và bà Nguyễn Thị Thúy H3 (do ông Dương Bá T đại diện) phải trả cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4: 96.000.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân ông T1 đã nộp cho ông P, bà H3 và 75.000.000 đồng tiền phí môi giới ông T1 đã trả cho người môi giới.

Số tiền còn lại ông ông Phạm Văn T1 và vợ là bà Lê Thị H4 phải trả cho ông Dương Bá P4 và bà Nguyễn Thị Thúy H3 (do ông Dương Bá T là người đại diện) là 2.041.181.891 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019 giữa ông Dương Bá T với ông Phạm Văn T1 vô hiệu.

Tuyên Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019 giữa ông Dương Bá T với ông Phạm Văn T1 được công chứng theo Văn bản công chứng số 1174, quyển số 01/2019/TP-CC/SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu một phần. Phần vô hiệu là nội dung ông Phạm Văn T1 đặt cọc ông Dương Bá T để chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B và các nội dung liên quan đến thửa đất số 121 này.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phạm Văn T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H4 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo Văn bản công chứng số 1172, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng B, giữa người nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 với người chuyển nhượng chị Dương Hương L (do ông Dương Bá T là người đại diện) đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2 tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T1 yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 7.085,3m^2, thuộc thửa đất số 121, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H đăng ký biến động sang tên trang 4 cho vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 ngày 20/5/2019 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T1 về việc buộc chị Dương Hương L (do ông Dương Bá T là người đại diện theo ủy quyền) tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao diện tích đất 7.085,3m^2, thuộc thửa đất số 121 cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Dương Hương L (do ông Dương Bá T đại diện) với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2 tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B, được công chứng theo Văn bản công chứng 1172, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

7. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần nội dung tặng cho thửa đất số 121), giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Thanh H2, ông Dương Bá T, ông Dương Nguyên K với bên được tặng cho bà Dương Hương L theo Văn bản công chứng số 5089, quyển số: 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2017 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

8. Hủy hành vi hành chính ngày 20/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh B, về việc đăng ký và xác nhận nội dung biến động chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B từ bà Dương Hương L sang cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 trên Giấy CNQSDĐ đã được UBND huyện H cấp số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 ngày 08/7/2016 cho hộ ông Dương Bá T.

9. Hủy hành vi hành chính ngày 26/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh B, về việc đăng ký và xác nhận nội dung biến động chuyển

nhượng quyền sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B từ ông Dương Bá T, bà Nguyễn Thị Thanh H2, ông Dương Nguyên K sang cho bà Dương Hương L trên Giấy CNQSDĐ đã được UBND huyện H cấp số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 ngày 08/7/2016 cho hộ ông Dương Bá T.

10. Buộc ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 có nghĩa vụ giao trả Giấy CNQSDĐ số CD 868125, số vào sổ CH 05549 UBND huyện Hớn Quản cấp ngày 08/7/2016 cho ông Dương Bá T, đã đăng ký biến động sang tên cho bà Dương Hương L ngày 26/01/2018 và đăng ký biến động sang tên cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 ngày 20/5/2019 cho ông Dương Bá T để ông Tuân thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai. Trường hợp, ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 không giao trả hoặc Giấy CNQSDĐ bị thất lạc thì ông T có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ để cấp lại giấy CNQSDĐ theo quy định.

11. Ông Dương Bá T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động, chỉnh lý Giấy CNQSDĐ cũ hoặc được cấp Giấy CNQSDĐ mới theo quyết định tại Bản án này.

12. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Bá T đối với ông Dương Mạnh Th về việc bồi thường thiệt hại 500 cây tràm bông vàng, thiệt hại do bị chiếm dụng đất, tổn thất về tinh thần, đi lại.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/3/2022, ông Dương Bá T kháng cáo không đồng ý thanh toán tiền cho ông Th và yêu cầu tính lãi chậm thanh toán theo thỏa thuận giữa ông T với ông T1 là 2%/ngày.

Ngày 14/3/2022, ông Dương Mạnh Th kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 09/3/2022, ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 kháng cáo không đồng ý việc hủy cập nhật chỉnh lý biến động của Văn phong Đăng ký đất đai-Chi nhánh huyện H và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa 121 giữa bà Dương Hương L (ủy quyền cho ông T) với ông T1, bà H4.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th, ông T1, bà H4 giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện hợp pháp của ông Th là ông Hoàng Trọng H trình bày:

Nội dung trình bày của ông Th tại phiên tòa ngày 10/10/2022 không thay đổi. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 08/11/2022, người đại diện của ông Th cung cấp Đơn đề nghị của Th ghi ngày 11/10/2022 và trình bày: Khoảng năm 2001 đến 2003, ông Th có làm việc tại trang trại của ông T. Trang trại này không phải ở vị trí đất thuộc thửa 121 mà ở vị trí khác. Khi mới vào làm việc tại trang trại thì ông Th có làm nhà tạm để ở, sau cải tạo thành căn nhà như hiện trạng. Nhà tạm trước đây chính là căn nhà hiện tại, ông Th chỉ làm thêm một số vật kiến trúc và trồng cây trên đất.

Biên bản làm việc ngày 24/6/2006 do ông Th ký nhưng do bị ông T lừa dối nên ông Th đã nhầm lẫn và ký vào biên bản vì vậy, biên bản này không có giá trị. Thực tế, ông Th là người khai phá đất, đã được người làm chứng là Phó trưởng ấp 1, xã A xác nhận theo đơn ghi ngày 11/10/2022.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Th.

Ông T1 và người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Hải H thống nhất trình bày:

Giữ nguyên nội dung trình bày của ông T1 tại phiên tòa ngày 10/10/2022, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 08/11/2022, ông T1 trình bày:

Việc ủy quyền của bà L cho ông T là không đúng pháp luật. Mặc dù, ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh nhưng đề nghị Tòa án xác minh tại cơ quan xuất nhập cảnh về thời gian bà L ủy quyền cho ông Tuân.

Ngày 22/4/2019, ông T1 và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 121, 53 và 122 như ông Tuân trình bày là đúng. Ông T1 và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 121, đối với thửa 53 và 122 thì ông Tạo ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với vợ chồng ông P, bà H3. Việc chuyển tiền do ông T1 chuyển qua tài khoản và trả tiền mặt cho ông T. Số tiền đã thanh toán là 18.000.000.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng thì người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc L1 đã môi giới để ông T1 và ông T thỏa thuận chuyển nhượng các thửa 53, 121, 122. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông T1 có biết ông Th đang ở trên đất nhưng không biết có tranh chấp giữa ông T và ông Th. Việc làm thủ tục chuyển nhượng do ông T1 trực tiếp thực hiện và không bị ngăn cản. Thực tế, ông T1 đã được cấp Giấy CNQSDĐ đối với các thửa 53, 121, 122 nhưng chỉ nhận đất và sử dụng thửa 53 và 122, còn thửa 121 thì chưa nhận đất. Ông T, ông T1 đã nộp các khoản thuế của mỗi người phải chịu. Ông T1 đồng ý trả 70.000.000 đồng phí môi giới cho ông L1.

Người làm chứng, ông Nguyễn Ngọc L trình bày: Ông là người giới thiệu để ông T và ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa 53, 121, 122. Phí môi giới do ông T chịu. Ông đồng ý nhận tiền 70.000.000 đồng phí môi giới do ông T1 trả. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông T1 có biết ông Th đang ở trên đất.

Đại diện hợp pháp của của bà Lê Thị H4 là bà Nguyễn Thị Hải H trình bày: Đồng ý nội dung trình bày và yêu cầu của ông T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th trình bày:

Ông Thắng là người khai phá thửa đất 121 theo xác nhận của ông Điểu N nguyên là phó trưởng ấp 1, xã A. Sổ mục kê, đăng ký đất đai không thể hiện ai là người sử dụng đất nên phải xác định người sử dụng thửa 121 là ông Th do ông T cũng không có căn cứ chứng minh việc đã kê khai đăng ký đất của thửa 121.

Giấy ủy quyền của bà Lê Thị Nguyệt H7 lập ngày 04/11/1996 là giả mạo đã được ông Thắng cung cấp bản phô tô tại phiên tòa do ông Th không có bản chính giấy

ủy quyền này. Trường hợp giấy ủy quyền ngày 04/11/1996 này có thật thì cũng không còn giá trị do trước đó bà H7 có ký hợp đồng với Lâm Trường B để nhận khoán 150ha, nhưng sau đó đất đã giao cho đơn vị hành chính khác quản lý nên phải làm thủ tục ký kết lại mà không thể ủy quyền cho ông T được tiếp tục sử dụng.

Biên bản ngày 24/6/2006 có chữ ký của ông Th nhưng do ông T cung cấp các tài liệu không có thật nên ông Thtưởng là thửa 121 là của ông T mới ký thỏa thuận này. Vì vậy, đây thuộc trường hợp ông T đã lừa dối nên biên bản ngày 24/6/2006 không có giá trị. Thửa 121 do ông Th khai phá là bàu nước không phải là đất mà bà H7 đã ký hợp đồng nhận khoán. Năm 1997, cơ quan có thẩm quyền đã lập biên bản có nội dung nếu ông T khai phá thì được cấp giấy CNQSDĐ, còn chưa khai phá thì thu lại để sử dụng vào mục đích khác. Như vậy, Quyết định số 2955/QĐ-UBND công nhận đất thửa 121 cho ông T, sau đó ông T được cấp giấy CNQSDĐ là không đúng pháp luật.

Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm như sau:

Tòa án không thông báo cho đương sự biết văn bản nêu ý kiến của UBND huyện H về việc giải quyết vụ án là không đúng. Ông Th có đơn phản tố nhưng đến khoảng 3 năm sau thì Tòa án mới thông báo để ông Th nộp tạm ứng án phí nên đã tạo điều kiện để ông T và gia đình tặng cho bà L thửa 121, sau đó ông T được ủy quyền và chuyển nhượng thủa 121 cho ông T1 nên ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Th. Người đại diện hợp pháp của ông Th có đơn đề nghị giám định tuổi cây tràm trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nhưng không giải thích lý do tại sao? Ông T1 nhận chuyển nhượng các thửa 121, 122, 53 và trực tiếp nộp các khoản tiền, gồm thuế, lệ phí theo quy định nhưng Tòa án không giải quyết là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Do vi phạm tố tụng nêu trên nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Người đại diện hợp pháp của ông Th thống nhất nội dung trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 trình bày:

Ông T khởi kiện ông T1 là không đúng chủ thể có quyền khởi kiện. Ông T1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa các bên và đã thanh toán cho ông T 18.000.000.000 đồng. Thỏa thuận giữa các bên là đất không có tranh chấp nên ông T đã lừa ông T1; Đồng thời các bên mới giao nhận thửa 122, 53, còn thửa 121 thì chưa giao nên ông T1 giữ lại khoảng 2.000.000.000 đồng cho đến khi ông T giao đất mới thanh toán nên ông T1 không có lỗi. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 bồi thường là không đúng.

Các thủ tục chuyển nhượng là do ông T1 trực tiếp thực hiện nhưng không bị cơ quan nào ngăn cản nên việc được cấp giấy CNQSDĐ là hợp pháp. Ông T1 không biết tranh chấp giữa ông T với ông Th. Vì vậy, việc hủy hành vi của Chi nhánh VP Đăng ký đất đai huyện H là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm phần về yêu cầu khởi kiện của ông T với ông T1 để giải quyết lại.

Ông T1 và người đại diện hợp pháp thống nhất nội dung trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Việc kháng cáo của các đương sự là đúng pháp luật. Ông T xin xét xử vắng mặt nên Tòa án giải quyết vắng mặt ông T là đúng pháp luật.

Đối với kháng cáo của ông Th: Thửa 121 có nguồn gốc do bà H7 nhận khoán của Lâm Trường B. Sau đó, ủy quyền cho ông T được tiếp tục sử dụng. Việc tranh chấp giữa ông T với ông Th đã được giải quyết đúng pháp luật nên ông T được cấp giấy CNQSDĐ là đúng.

Đối với kháng cáo của ông T1: Các đương sự chỉ tranh chấp việc chuyển nhượng thửa 121, còn thửa 122, 53 thì không tranh chấp. Ông T là người được ủy quyền chuyển nhượng các thửa đất 122, 121, 53 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T có quyền khởi kiện và Tòa án đã thụ lý giải quyết là đúng. Ông T, ông T1 đã thỏa thuận về lãi suất chậm thanh toán. Do vi phạm nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 chỉ phải trả lãi 20%/năm trên số tiền chậm thanh toán của thửa 122, 53 là đúng quy định của Bộ luật dân sự 2015. Do hợp đồng tặng cho thửa 121 giữa ông T, bà H2, anh K với bà L vô hiệu nên việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T1 theo ủy quyền của bà L cũng vô hiệu.

Đối với kháng cáo của ông T: Nhà và tài sản trên đất là do ông Th tạo lập, đã được định giá theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông T được quyền sở hữu tài sản này nhưng buộc phải thanh toán giá trị cho ông Th là đúng. Việc tính lãi chậm thanh toán không quá 20%/năm là phù hợp quy định của Bộ luật dân sự 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp kháng cáo của ông Th, ông T, ông T1 và bà H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân tỉnh B thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Ông Dương Bá T, ông Dương Mạnh Th, ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị H4 kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút là đúng pháp luật.

[3] Ngày 08/11/2022, ông Dương Bá T nộp đơn ghi ngày 07/11/2022 tại Tòa án, có nội dung: Xin hoãn phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ chứng minh

cho yêu cầu kháng cáo. Trường hợp, không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa thì đề nghị xét xử vắng mặt. Thấy rằng: Thu thập thêm tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo không phải là căn cứ để hoãn phiên Tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T.

[4] Tòa án nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định 01/2020/QĐ-NVA ngày 25/3/2020 về việc nhập 02 vụ án dân sự thụ lý số 08/2019/TLST-DS ngày 02/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh B về "Kiện đòi quyền sử dụng đất" và vụ án dân sự thụ lý số 130/2019/TLST-DS ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng" để giải quyết vụ án nhanh chóng, triệt để, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự là đúng quy định.

Về nội dung:

[5] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[5.1] Thửa đất số 121, diện tích 7.085,3m^2 trước đây thuộc tiểu khu 353 do Lâm trường B quản lý. Ngày 15/12/1994, Lâm trường B và bà Lê Thị Nguyệt H7 ký Hợp đồng giao khoán số 03/9A/HĐGK, có nội dung: Bà H7 nhận khoán 150ha, thuộc tiểu khu 353; Mục đích nhận khoán để trồng rừng, cây công nghiệp và cây ăn trái; Thời hạn giao khoán từ năm 1995 đến năm 2045.

[5.2] Ngày 24/8/1996, UBND tỉnh S ban hành Quyết định số 3300/QĐ/UB về việc giao đất cho UBND huyện B tiếp nhận quản lý, trong đó có tiểu khu 353. Ngày 14/11/1996, bà H7 lập Giấy ủy quyền số 474 có nội dung: Ủy quyền cho ông Dương Bá T sử dụng đất theo Hợp đồng giao khoán số 03/9A/HĐGK nêu trên.

[5.3] Quá trình thanh tra giải quyết tranh chấp và quá trình tố tụng, UBND huyện B (cũ), UBND huyện H và UBND tỉnh B đều xác định thửa đất số 121 nằm trong diện tích Lâm trường B đã giao khoán cho bà Hồ vào năm 1994.

[6] Về quá trình sử dụng thửa 121:

[6.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông T và ông Th thừa nhận, khoảng năm 2000, khi ông Th mới vào B lập nghiệp thì có làm cho trang trại của ông T. Do chưa có chỗ ở nên ông Th có làm nhà tạm trên thửa 121 để ở, đến năm 2001 thì ông Th đưa vợ con vào cùng ở trên thửa đất này.

[6.2] Tại Biên bản làm việc ngày 24/6/2006 (bút lục 08), ông Th xác nhận: *"Nay ông T không cho ông ở trên đất của trang trại thì ông chấp nhận đi chứ không thắc mắc gì và không có bất cứ hình thức chống đối nào. Nhưng vì điều kiện gia đình ông không có khả năng nên muốn xin phía trang trại ông T hỗ trợ ông một số tiền để ông Th di dời nhà về đất của ông Th đã mua. Việc dời nhà thì một số cây cột bị mục nên muốn xây dựng lại căn nhà gạch khoảng 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu), còn phí trang trại cho được bao nhiêu thì tùy trang trại. Thời gian có được để dời nhà phù hợp với thu hoạch số cây khoai mì đã trồng thu hoạch vào dịp tết nguyên đán năm 2006".*

[6.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Th thừa nhận có ký biên bản ngày 24/6/2006. Việc ông Th cho rằng ký biên bản ngày 24/6/2006 là do nhầm

tưởng toàn bộ thửa 121 đã do ông T quản lý là không có căn cứ như nội dung nêu trên, cũng không phù hợp với nội dung do chính ông Th trình bày tại biên bản này: *"Số cây tràm ông Th đã tự động chặt thế ông Th cho là ông chặt tràm để trồng cây điều vào cho trang trại để có lợi nhuận cao hơn cho trang trại và số cây điều cho trang trại nên ông xin không phải bồi thường số cây mà ông đã chặt của trang trại".* Đồng thời, ông Th cho rằng thửa 121 do ông khai phá cũng không phù hợp với tình tiết mà ông Th đã thừa nhận là đất thuộc trang trại của ông T, ông Th có làm việc tại trang tại này.

[7] Sau khi cam kết tại biên bản ngày 24/6/2006 nêu trên nhưng thực tế ông Th không thực hiện mà vẫn tiếp tục sử dụng đất và năm 2008 thì ông Th làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ nên các bên đã tranh chấp. Việc tranh chấp đã được các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh B giải quyết, cụ thể như sau: Tại Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 635/QĐ-CT.UBND ngày 01/4/2009 của Chủ tịch UBND huyện B, có nội dung bác đơn của ông T về việc tranh chấp thửa số 121 với ông Th. Tại Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 20/10/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh B đã công nhận ông T được quản lý, sử dụng thửa đất 121.

[8] Xét quyết định số 635/QĐ-CT.UBND và Quyết định số 2955/QĐ-UBND, thấy rằng:

[8.1] Tại thời điểm tranh chấp thì thửa 121 chưa được cấp Giấy CNQSDĐ và ông Th đang ở trong nhà tạm trên đất nên theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án, không phải của UBND.

[8.2] Tuy nhiên, do tại biên bản ngày 24/6/2006 thì ông Th đã thừa nhận toàn bộ cây trồng là của trang trại ông T và ông Th chỉ xin không bồi thường đối với việc chặt cây, về căn nhà tạm, ông Th cũng xác nhận là cây cột đã mục nên chỉ đề nghị trang trại hỗ trợ tiền xây nhà gạch.

[8.3] Như vậy, thực chất Chủ tịch UBND huyện B và Chủ tịch UBND tỉnh B chỉ giải quyết tranh chấp đất đai mà không xem xét tài sản trên đất do các đương sự không tranh chấp đối với tài sản trên đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 20/10/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh B là quyết định giải quyết cuối cùng và có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Trên cơ sở Quyết định số 2955/QĐ-UBND, sau khi xem xét đủ điều kiện thì UBND huyện H đã cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Dương Bá T ngày 08/7/2016 là đúng pháp luật.

[9] Xét kháng cáo của ông Th, thấy rằng:

[9.1] Đơn đề nghị của ông Th ghi ngày 11/10/2022 do đại diện hợp pháp của ông Th cung cấp tại phiên tòa, được ông Điểu N xác nhận có nội dung: *"Thời kỳ năm 1995-2000, ông Dương Mạnh Th có khai phá tại khu đất gia đình đang ở trồng hoa màu năm 1997 tại khu đất như trên là đúng sự thật"*. UBND xã A xác nhận, có nội dung: *"Chữ ký và nội dung xác nhận của ông Điểu N nguyên phó trưởng ấp 1, thời điểm 1995-2000 là đúng. Thời điểm năm 2000, sổ mục kê, sổ địa chính không thể hiện số tờ, số thửa tại thửa đất nói trên. Đến năm 2007-2008 đo đạc chính quy thể*

hiện thửa đất 121, tờ bản đồ 04, diện tích 7085,3m^2, không thể hiện chủ sử dụng là ai".

[9.2] Như vậy, việc ông Th cho rằng có khai phá đất, kê khai đăng ký và nộp thuế cho nhà nước đối với thửa 121 nhưng không có căn cứ chứng minh, còn xác nhận của UBND xã A cũng không là căn cứ chứng minh việc ông Th là người có quyền sử dụng thửa 121; Đồng thời, cũng không phù hợp với các chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án thể hiện ông T là người có quyền sử dụng đối với thửa 121.

[9.3] Như nội dung nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th về việc yêu cầu công nhận thửa 121, hủy Quyết định số 2955/QĐ-UBND, hủy Giấy CNQSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 08/7/2016 cho hộ ông T là đúng pháp luật. Ông Th kháng cáo nhưng tại phiên tòa cũng không cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[10] Đối với kháng cáo của ông T1:

[10.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[10.1.1] Ngày 05/5/2012, bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Dương Bá P lập Hợp đồng ủy quyền, có nội dung: Ông T được quyền sử dụng, chuyển nhượng đối với thửa 122, tờ bản đồ số 4, diện tích 30.248,7m^2 và thửa 53, diện tích 131.643,7m^2 theo các Giấy CNQSDĐ do UBND huyện B cùng ngày 20/12/2008.

[10.1.2] Ngày 08/7/2016, hộ ông T được UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ thửa 121. Ngày 28/12/2017, ông T, vợ là bà Nguyễn Thị Thanh H2 và con là ông Dương Nguyên K lập hợp đồng tặng cho thửa 121 cho bà Dương Hương L, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B. Ngày 26/01/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H đăng ký biến động xác nhận gia đình ông T đã chuyển quyền cho bà L thửa đất này. Ngày 30/01/2018, bà L ký Hợp đồng ủy quyền lại cho ông T được quyền sử dụng, chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

[10.1.3] Ngày 22/4/2019, ông T và ông T1 lập Văn bản thỏa thuận, chuyển nhượng các thửa 122, 53, 121, với giá 1.200.000.000 đồng/ha, tổng giá trị chuyển nhượng là 20.277.324.000 đồng. Ông T1 đã trả trước cho ông T 12.000.000.000 đồng, số còn lại các bên thỏa thuận sẽ trả hết sau khi ông T1 nhận được Giấy CNQSDĐ đã sang tên các thửa đất trên cho ông T1.

[10.1.4] Thực hiện thỏa thuận, các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định và ngày 20/5/2019, ông T1 đã nhận được Giấy CNQSDĐ đối với các thửa 53, 122 và 121. Sau đó, ông T1 đã thanh toán tiếp cho ông T, tổng cộng là 18.000.000.0000, đồng thời đã nhận và sử dụng các thửa 122 và 53. Đối với thửa 121 thì các bên tiến hành giao đất nhưng do ông Th không đồng ý nên ông T1 chưa quản lý thửa đất này.

[10.1.5] Tại Thông báo thụ lý vụ án số 24/2017/TB-TLVA ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B (bút lục 292), thể hiện: Ông T khởi kiện yêu cầu ông Th trả lại diện tích 7.085,3m^2, thửa 121. Ngày 05/12/2016, ông Th có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ ngày 08/7/2016 do UBND huyện H cấp cho hộ ông T. Như vậy, ngày 28/12/2017, ông T, bà H2, ông K lập hợp đồng tặng cho bà L toàn bộ thửa 121 là trong thời gian ông T, ông Th đang tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm xác

định giao dịch này vi phạm quy định tại Điều khoản 4 Điều 12; Điểm b, khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2103 là có căn cứ.

[10.1.6] Do việc tặng cho thửa 121 nêu trên vô hiệu nên việc bà L tiếp tục ủy quyền cho ông T và ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 121 cho ông T1 cũng không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các giao dịch này vô hiệu, đồng thời xác định lỗi của các bên trong giao dịch này là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, ông T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông T1 và ông T đối với thửa 121 là không có căn cứ.

[10.1.7] Đối với thửa 53 và 122, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện, đúng pháp luật, bên mua đã thanh toán 18.000.000.000 đồng/số tiền phải thanh toán 19.427.088.000 đồng, đã được cấp Giấy CNQSDĐ và đã nhận đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành và ông T1, bà H2 phải tiếp tục thanh toán tiền còn lại và lãi chậm thanh toán, tổng cộng là 2.212.181.891 đồng, gồm: Tiền chưa thanh toán 1.427.088.000 đồng và lãi chậm thanh toán từ ngày 27/5/2019 đến ngày 02/3/2022 là 785.093.891 đồng (=1.427.088.000 đồng x 20%/năm) là có căn cứ.

[10.1.8] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 đối với thửa 121; Yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 7.085,3m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T1, bà H2; Buộc bà L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao diện tích đất 7.085,3m^2 theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là có căn cứ. Ông T1, bà H2 kháng cáo nhưng tại phiên tòa cũng không cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[11] Đối với kháng cáo của ông T.

[11.1] Quá trình sử dụng đất, ông Th có trồng cây và tạo lập các tài sản trên đất, được ông T thừa nhận. Theo Biên bản định giá ngày 23/9/2020 thì tài sản trên đất trị giá 244.920.850 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nếu buộc ông Th di dời các tài sản này sẽ làm giảm giá trị tài sản, gây thiệt hại lớn cho ông Th nên đã công nhận cho ông T được quyền sở hữu, đồng thời buộc ông T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho gia đình ông Th là phù hợp.

[11.2] Về lãi chậm thanh toán: Mặc dù giữa ông T và ông T1 có thỏa thuận lãi chậm thanh toán là 2%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Tuy nhiên, thỏa thuận này vượt quá quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 là không quá 20%/năm nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của ông T là có căn cứ.

[11.3] Như nội dung nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của ông T là có căn cứ. Ông T kháng cáo nhưng cũng không cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[12] Từ những nội dung nêu trên, thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th, ông T1 là có căn cứ. Ông Th, ông T, ông T1, bà H2 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Th, ông T, ông T1, bà H2, giữ nguyên bản án sơ

thẩm. Ông T được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ông Th, ông T1, bà H2, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[13] Hiện nay, ngoài ông Th thì còn có bà Võ Thị H6 và ông Dương Chí Th2 là vợ và con là ông Th đang ở trên đất nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ buộc ông Th có trách nhiệm giao trả cho hộ ông T thửa 121 là không chính xác. Việc bản án sơ thẩm không tuyên bà Nguyễn Thị Thanh H2, ông Dương Nguyên K cùng có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động, chỉnh lý Giấy CNQSDĐ cũ hoặc được cấp mới cũng không chính xác. Sai sót trên chỉ cần sửa lại cách tuyên cho phù hợp, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[14] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Các điều 119, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Bá T.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Mạnh Th.

3. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Tạo và bà Lê Thị H4.

4. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 02 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B.

5. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Bá T đối với ông Dương Mạnh Th về việc bồi thường thiệt hại 500 cây tràm bông vàng, thiệt hại do bị chiếm dụng đất, tổn thất về tinh thần, đi lại.

6. Chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Dương Bá T đối với ông Dương Mạnh Th.

6.1 Buộc ông Dương Mạnh Th, bà Võ Thị H6 và ông Dương Chí Th2 giao trả cho hộ ông Dương Bá T thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B, đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 ngày 08/7/2016 cho hộ ông Dương Bá T. Hiện đang đăng ký tên người sử dụng là ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 theo xác nhận nội dung biến động ngày 20/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh B.

6.2 Ông Dương Bá T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

6.3 Buộc ông Dương Mạnh Th, bà Võ Thị H6, ông Dương Chí Th2 giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông Dương Bá T, gồm: 116 cây tầm vông trên 01 năm tuổi; 258 nọc tiêu sống; 78 cây điều (từ 5 đến 15 năm tuổi); 01 cây bằng lăng; 05 cây

chanh trên 10 năm tuổi; 29 cây điều (từ 11 đến 15 năm tuổi); 08 cây điều 02 năm tuổi; 02 cây vú sữa (từ 02 đến 03 năm tuổi); 02 cây keo lai, đường kính trên 30cm; 12 cây keo lai, đường kính từ 20 đến 30cm; 01 nhà mái che diện tích 94,5m^2; 01 nhà mái che diện tích 90m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 20m^2; 03 chuồng gà tổng diện tích 71,8m^2; 01 chuồng heo diện tích 64,1m^2; 01 hàng rào kẽm gai dài 385,6m; 01 hàng rào lưới B40 dài 68,2m; 01 giếng khoan 60m (Theo Biên bản xem xét tại chỗ ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh B).

6.4 Ông Dương Bá T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Mạnh Th, bà Võ Thị H6, ông Dương Chí Th2 giá trị tài sản trên đất là 244.920.850 *(hai trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm hai mươi nghìn, tám trăm năm mươi)* đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Dương Mạnh Th yêu cầu công nhận thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B, thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông.

8. Không chấp nhận khiếu kiện của ông Dương Mạnh Th yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 ngày 08/7/2016 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Dương Bá T và yêu cầu hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 2955/QĐ-UBND ngày 20/10/2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Bá T đối với ông Phạm Văn T1.

9.1 Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị H4 thanh toán cho ông Dương Bá P và bà Nguyễn Thị Thúy H3 (do ông Dương Bá T là người đại diện) 1.427.088.000 *(một tỷ, bốn trăm hai mươi bảy triệu, không trăm tám mươi tám nghìn)* đồng là giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 4 chưa thanh toán và 785.093.891 *(bảy trăm tám mươi lăm triệu, không trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm chín mươi mốt)* đồng tiền chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tổng cộng là 2.212.181.891 *(hai tỷ, hai trăm mười hai triệu, một trăm tám mươi mốt nghìn, tám trăm chín mươi mốt)* đồng.

9.2 Ông Dương Bá P và bà Nguyễn Thị Thúy H3 (do ông Dương Bá T đại diện) phải trả cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H3: 96.000.000 *(chín mươi sáu triệu)* đồng tiền thuế thu nhập cá nhân ông T1 đã nộp thay cho ông P, bà H3 và 75.000.000 *(bảy mươi lăm triệu)* đồng tiền phí môi giới do ông T1 đã trả cho người môi giới là ông Nguyễn Ngọc L1.

9.3 Số tiền còn lại ông ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị H4 phải trả cho ông Dương Bá P và bà Nguyễn Thị Thúy H3 (do ông Dương Bá T là người đại diện) là 2.041.181.891 *(hai tỷ, không trăm bốn mươi mốt triệu, một trăm tám mươi mốt nghìn, tám trăm chín mươi mốt)* đồng.

10. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019 giữa ông Dương Bá T với ông Phạm Văn T1 vô hiệu.

11. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019 giữa ông Dương Bá T với ông Phạm Văn T1 được công chứng theo Văn bản công chứng số 1174, quyển số

01/2019/TP-CC/SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu một phần. Phần vô hiệu là nội dung ông Phạm Văn T1 đặt cọc ông Dương Bá T để chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B và các nội dung liên quan đến thửa đất số 121.

12. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phạm Văn T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H4 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng theo Văn bản công chứng số 1172, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng B, giữa người nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 với người chuyển nhượng bà Dương Hương L (do ông Dương Bá T là người đại diện) đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2, tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B.

13. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T1 yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 7.085,3m^2, thuộc thửa đất số 121, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H1 đăng ký biến động sang tên trang 4 cho vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 ngày 20/5/2019 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4.

14. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T1 về việc buộc bà Dương Hương L (do ông Dương Bá T là người đại diện theo ủy quyền) tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao diện tích đất 7.085,3m^2, thuộc thửa đất số 121 cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết.

15. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Dương Hương L (do ông Dương Bá T đại diện) với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị H4 đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.085,3m^2, tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B, được công chứng theo Văn bản công chứng 1172, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

16. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần nội dung tặng cho thửa đất số 121), giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Thanh H2, ông Dương Bá T, ông Dương Nguyên K với bên được tặng cho bà Dương Hương L, theo Văn bản công chứng số 5089, quyển số: 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2017 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

17. Hủy hành vi hành chính ngày 20/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh B, về việc đăng ký và xác nhận nội dung biến động chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B từ bà Dương Hương L sang cho ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị H4 trên Giấy CNQSDĐ đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 ngày 08/7/2016 cho hộ ông Dương Bá T.

18. Hủy hành vi hành chính ngày 26/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh B, về việc đăng ký và xác nhận nội dung biến động chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 7.085,3m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh B từ ông Dương Bá T, bà Nguyễn Thị Thanh H2,

ông Dương Nguyên K sang cho bà Dương Hương L trên Giấy CNQSDĐ đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp số CD 868125, số vào sổ cấp GCN: CH 05549 ngày 08/7/2016 cho hộ ông Dương Bá T.

19. Buộc ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 có nghĩa vụ giao trả Giấy CNQSDĐ số CD 868125, số vào sổ CH 05549 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08/7/2016 cho hộ ông Dương Bá T, đã đăng ký biến động sang tên cho bà Dương Hương L ngày 26/01/2018 và đăng ký biến động sang tên cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H4 ngày 20/5/2019 cho hộ ông Dương Bá T để thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai. Trường hợp ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 không giao trả hoặc Giấy CNQSDĐ bị thất lạc thì ông T, bà H4, ông K có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ để cấp lại giấy CNQSDĐ theo quy định.

20. Ông Dương Bá T, bà Nguyễn Thị Thanh H2, ông Dương Nguyên K có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động, chỉnh lý Giấy CNQSDĐ cũ hoặc được cấp giấy chứng nhận mới theo quyết định tại Bản án này.

21. Về chi phí tố tụng:

21.1 Ông Dương Bá T và ông Dương Mạnh Th phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 6.000.000 đồng. Mỗi đương sự phải trả lại số tiền 3.000.000 *(ba triệu)* đồng cho ông Phạm Văn T1.

21.2 Ông Dương Bá T phải chịu chi phí định giá 500 cây tràm bông vàng là 1.900.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông T đã nộp.

22. Về án phí:

22.1 Án phí sơ thẩm:

Ông Dương Bá T được miễn án phí và được trả lại 76.536.367 *(bảy mươi sáu triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn, ba trăm sáu mươi bảy)* đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001619 ngày 16/10/2019 và 21.140.825 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011822 ngày 14/11//2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh B.

Ông Dương Mạnh Th phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Dương Bá T được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ, hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai không được chấp nhận. Tổng cộng, ông Dương Mạnh Th phải chịu 600.000 *(sáu trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 015135 ngày 03/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B, ông Th còn phải nộp tiếp 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng.

Ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 phải liên đới chịu án phí đối với yêu cầu của ông T buộc ông T1, bà H4 phải trả số tiền 2.041.181.891 đồng được chấp nhận là 72.823.637 *(bảy mươi hai triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn, sáu trăm ba mươi bảy)* đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông T1 nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015339 ngày 12/8/2020 và 300.000

đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015376 ngày 24/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B. Số tiền còn lại ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị H4 phải liên đới chịu là 72.223.637 *(bảy mươi hai triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, sáu trăm ba mươi bảy)* đồng.

22.2 Án phí phúc thẩm:

Ông Dương Bá T không phải chịu và được trả lại 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0019783 ngày 21/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

Ông Dương Mạnh Th phải chịu 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0019785 ngày 22/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B, ông Th đã nộp đủ.

Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị H4, mỗi đương sự phải chịu 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0019780, 0019781 cùng ngày 14/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B, ông T1, bà H4 đã nộp đủ.

23. Kể từ ngày Bản án 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 của Bộ luật dân sự 2015.

24. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quảng, tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Lưu: VP (5), HS (2) (BĐA);

TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

Phan Đức Phương