

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 64/2023/DS-PT
Ngày: 26-4-2023
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 4 và ngày 26 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2022/ TLPT- DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BÐ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2022/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1971.

Nơi cư trú: Khu HÐ, thị trấn ĐP, huyện BÐ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nông Thị Th, sinh năm 1995.

Nơi cư trú: Thôn 4, xã TN, huyện BÐ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Kh, sinh năm 1979 - Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: Thôn 3, xã MH, huyện BÐ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Hà Văn Th1, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Thôn 2, xã MH, huyện BÐ, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1980.

Nơi cư trú: Thôn 2, xã MH, huyện BÐ, tỉnh Bình Phước.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn SL, xã PS, huyện BÐ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo bị đơn: ông Hà Văn Th1, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BÐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/02/2022, quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn ông Nguyễn Bá T trình bày:

Ông T quen biết vợ chồng ông Th1 bà Nh, bà Nguyễn Thị H là người làm chứng chỉ quen biết khi được giới thiệu mua đất.

Khoảng đầu năm 2022 ông T có nhu cầu mua đất trồng cây lâu năm để canh tác. Thông qua bà Nguyễn Thị H ông T biết được ông Th1 bà Nh có 01 thửa đất tại khu vực thôn SL xã PS theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003, diện tích trong sổ được cấp là 21.896m² nhưng đưa ra thông tin diện tích thực tế là khoảng 3,8ha, trên đất trồng cây điều và cây cà phê đã được thu hoạch, giá sang nhượng là 1.990.000.000 đồng. Phía ông T đồng ý sang nhượng đất nên cùng bà H đến địa bàn thôn SL, xã PS để xem đất. Khi xem đất ông T gặp bà Nh nên nhận ra người quen, hôm đi xem đất ông T cũng không thấy đất chia thành nhiều mảnh đất khác nhau, mà chỉ có con đường đi vào hết đất, ông Th1 cũng không chỉ ranh giới cụ thể các thửa đất trong cùng một diện tích đất.

Sau khi xem đất ông T đồng ý sang nhượng nên ngày 14/01/2022 ông T xuống nhà ông Th1 bà Nh tại thôn 2, xã MH thỏa thuận sang nhượng. Tại nhà ông Th1, ông Th1 đưa cho ông T 01 bản pho to giấy CNQSD đất số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003 cho ông Lê Huy B (chuyển nhượng chính lý cho ông Th1). Ông Th1 đưa ra thông tin đất có diện tích được cấp theo sổ là 21.896m² nhưng diện tích đất thực tế là khoảng 38.000m², giá sang nhượng là 1.990.000.000 đồng. Ông T đồng ý nhận chuyển nhượng đất theo như thông tin phía ông Th1 đưa ra nên hai bên thỏa thuận ông T đặt cọc trước 50.000.000 đồng. Khi đặt cọc ông T viết 01 giấy có tiêu đề "Giấy đặt cọc tiền mua đất", có nội dung sang nhượng thửa đất số 170 cấp ngày 08/9/2003 nêu trên. Tuy nhiên, hôm sau ông Th1 bà Nh lại thay đổi ý kiến yêu cầu ông T đặt cọc thêm số tiền 250.000.000 đồng nữa. Phía ông T đồng ý nên ngày 17/01/2022 ông T cùng với vợ chồng ông Th1 có mặt tại nhà bà Nguyễn Thị H để làm giấy đặt cọc mua đất. Khi đến nhà bà H ông T thấy bà H định viết 01 hợp đồng đặt cọc cho hai bên nhưng ông T không đồng ý do ông T đã tự soạn Th 01 giấy có tiêu đề là "Hợp đồng mua bán đất", hợp đồng có nội dung thỏa thuận ông Th1 sang nhượng cho ông T 01 thửa đất theo giấy CNQSD đất số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003 cho vợ chồng ông Th1, diện tích khoảng 38.000m², giá sang nhượng là 1.990.000.000 đồng, ông T cọc trước 300.000.000 đồng, hạn 01 tháng kể từ ngày viết giấy ông Th1 có nghĩa vụ ra văn phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Khi công chứng hợp đồng ông T sẽ đưa thêm cho ông Th1 số tiền 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao hết khi ông T được cấp sổ; ông Th1 có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí sang sổ.

Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận kể từ khi giao nhận tiền đặt cọc thì bên ông Th1 giao đất cho ông T quản lý sử dụng; nếu diện tích tăng hoặc giảm trong phạm vi 3.000m² so với diện tích đất thỏa thuận sang nhượng 38.000m² thì sẽ chịu thêm tiền hoặc trừ bớt số tiền theo giá đã thỏa thuận sang nhượng, còn nếu thấp quá hoặc vượt quá diện tích đất nêu trên sẽ không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hợp đồng có ghi nếu bên nào phá bỏ hợp đồng thì phải đền gấp hai lần tiền cọc là chưa đúng với ý chí của ông T mà chỉ ràng buộc đối với phía ông Th1, do thông lệ thì bên nhận chuyển nhượng không phải chịu phạt cọc khi không tiếp tục hợp đồng.

Lý do hai bên thỏa thuận thời hạn làm thủ tục sang nhượng tại văn phòng công chứng trong thời hạn 01 tháng là do ông Th1 nói sổ đất đang thế chấp trong Ngân hàng, cần phải trả hết cho Ngân hàng mới làm thủ tục sang nhượng được. Ngoài ra không có thông tin về giấy CNQSD đất nào khác. Hai bên cũng không thỏa thuận ông T nhận chuyển nhượng thêm thửa đất nào khác của ông Th1.

Ông T khẳng định giấy nêu trên thực tế là hợp đồng đặt cọc giữa hai bên để thỏa thuận sang nhượng thửa đất có vị trí như trong hợp đồng đã ghi. Vì các bên cũng đã biết theo quy định pháp luật hiện nay phải ra văn phòng công chứng để làm thủ tục sang nhượng theo quy định.

Sau khi viết hợp đồng nêu trên ông T đã được ông Th1 bà Nh giao đất, khi đến nhận đất ông Th1 cũng chỉ xác định sơ bộ là đất của ông Th1 ở khu vực này đã có ranh giới với các hộ dân khác mà không chỉ ranh giới cụ thể về thửa đất mà ông T nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã viết. Ông T nghe ông Th1 nói thì cũng đồng ý và tạm thời nhận quản lý đất, rồi thuê ông Th2 phát cỏ vườn điều trong một ngày với giá 3.000.000 đồng, ông T đã bỏ vào 03 bao phân vào vườn cà phê và tưới 02 lần nước hết 30 lít dầu nhưng chưa thu hoạch được gì. Trong thời gian này phía ông Th1 cũng vào phụ giúp tưới cây cà phê. Thời gian quản lý vườn là khoảng 01 tháng, nhưng thực tế ông T chỉ ở trong đó vài ngày.

Khoảng 01 tháng sau ông Th1 đưa cho ông T xem bản gốc Giấy CNQSD đất số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ cấp ngày 08/9/2003 và 01 bản nháp sơ đồ về hình thể các thửa đất và nói rằng diện tích đất thực tế không đủ theo như thỏa thuận. Ông T nghe ông Th1 nói thì mượn bản gốc giấy chứng nhận và bản vẽ nháp đi photo lại. Sau khi xem lại bản vẽ thấy diện tích đất theo giấy CNQSD đất bị thiếu nên nói với ông Th1 là không tiếp tục thực hiện việc mua bán và trả lại đất cho ông Th1. Phía ông Th1 cũng TN với ý kiến của ông T đưa ra nên ngày 22/02/2022 ông Th1 gọi điện cho ông T đến nhà bà H làm giấy tờ trả lại đất. Tại nhà bà H ông Th1 nói ông T bàn giao lại đất để cho ông chăm sóc cây để tránh cây cà phê không bị hư hỏng, đồng thời ông Th1 đọc cho ông T viết "Giấy bàn giao lại rẫy cho ông Th1" có nội dung ông T bàn giao lại đất rẫy cho ông Th1, lý do bàn giao là do diện tích ít không theo thỏa thuận ban đầu và trả lại công cụ lao động cho ông Th1, đối với số tiền đã đặt cọc thì tạm thời hai bên chưa thương lượng được.

Như vậy, thể hiện phía ông Th1 cố tình đưa ra thông tin gian dối để phía ông T giao kết hợp đồng. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc theo

giấy có tiêu đề "hợp đồng mua bán đất" ngày 17/01/2022; buộc bị đơn ông Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2022 là vô hiệu và trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Trước đây xác định quan hệ pháp luật chưa chính xác. Do phía ông Th1 đưa ra thông tin gian dối, không như thỏa thuận ban đầu nên cần tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại điều 127 Bộ luật Dân sự.

Khẳng định khi giao kết hợp đồng các bên có thỏa thuận bằng lời nói nếu tăng hoặc giảm vượt quá 3.000m² thì phía ông T được quyền hủy không tiếp tục sang nhượng. Trước đây người đại diện trình bày tại bản tự khai ngày 14/4/2022 về việc nếu không đủ diện tích 38.000m² thì phải đủ 21.896m² và vẫn trả đủ 1.990.000.000 đồng là chưa chính xác. Điều này thể hiện qua việc sau khi ông Th1 liên hệ đo đạc xong, lấy sơ đồ về thì ông Th1 cũng đã đưa sơ đồ đo đạc và nói cho ông T biết diện tích thực tế ít hơn so với giấy CNQSD đất để các bên cùng bàn bạc trao đổi. Lúc này ông T nhận thấy ông Th1 đưa ra nhiều thông tin không đúng với thực tế nên ông T nói không tiếp tục sang nhượng nhưng phía ông Th1 cho rằng hợp đồng đã viết và đặt cọc nên buộc phải thực hiện theo việc tăng hoặc giảm diện tích. Vì vậy, phía ông T cũng đồng ý sang nhượng diện tích đất thực tế là khoảng 16.000m² (1.6ha), nhưng phía ông Th1 không đồng ý, yêu cầu ông T phải nhận sang nhượng hết 02 sô đất khác ở bên cạnh; ông T nghe vậy không đồng ý nên dẫn đến việc tranh chấp và khởi kiện như hiện nay.

Phía nguyên đơn khẳng định chỉ thỏa thuận sang nhượng 01 thửa đất theo giấy CNQSD đất mà ông Th1 đã cung cấp trong hợp đồng đặt cọc, không nhận chuyển nhượng các thửa đất còn lại của của ông Th1 bà Nh. Thể hiện khi chỉ dẫn ranh thì ông Th1 cũng chỉ nói là ranh giáp phía ông Tây A M, giáp suối gần đến chỗ ranh bà H1 và có nhờ hai hộ này đứng ra xác nhận ranh, không thỏa thuận đến ranh các hộ khác nên không nhờ các hộ khác ra xác định ranh. Do ông T cũng không thấy ranh giới cụ thể nên các bên TN là sẽ đo đạc cụ thể để xác định ranh giới theo giấy CNQSD đất cho chính xác xem có sự chùng lún hay không và tính tiền sang nhượng cụ thể đối với diện tích thực tế.

Quá trình giải quyết vụ án, phía ông Th1 bà Nh vẫn đưa ra lời đề nghị là để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng với tổng diện tích đất thực tế là khoảng 3.3ha, ông T không đồng ý vì vẫn khẳng định chỉ thỏa thuận sang nhượng thửa đất theo như hợp đồng đặt cọc. Hiện nay ông T vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện sang nhượng đối với diện tích đất thực tế khoảng 1.6ha theo giấy CNQSD đất vào sổ cấp số 170 nêu trên nhưng phía ông Th1 bà Nh không đồng ý nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và trả lại tiền cọc, buộc ông Th1 bà Nh chịu chi phí tố tụng theo quy định.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2022 giữa các bên do vi phạm điều cấm của pháp luật do thời điểm thỏa thuận đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng và không tuân thủ về hình thức mà pháp luật có quy định; buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xác định phía ông T chỉ thỏa

thuận nhận sang nhượng phần diện tích đất trồng điều và cà phê ở phía dưới, phần diện tích đất thuộc 02 sổ đất khác của ông Th1 có địa hình dốc cao và nhiều đá nên ông T không thỏa thuận sang nhượng. Thể hiện qua ý chí của ông T và ông Th1 là khi dẫn đi xem đất thì ông Th1 chỉ xác định giáp hộ ông Minh và phần dưới trồng cà phê giáp hộ bà H1, phù hợp với vị trí giấy CNQSD đất vào sổ cấp số 170 cho ông Th1. Phía ông Th1 cho rằng có sự thỏa thuận sang nhượng hết tất cả diện tích đất nhưng không có sự chỉ ranh toàn bộ, không yêu cầu các chủ sở hữu liền kề ra xác định ranh. Thực tế chưa có sự việc bàn giao đất theo như vị trí giấy CNQSD đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ cấp ngày 08/9/2003 do thời điểm này vườn của ông Th1 bà Nh để cỏ rậm rạp, các bên cũng không biết chính xác vị trí ranh giới giấy CNQSD đất đã được cấp nên TN tạm thời giao cho quản lý phần đất, rồi sẽ thực hiện việc phát cỏ để xác định ranh và đo đạc cụ thể xác định chính xác vị trí. Điều này thể hiện thêm qua việc các bên không có lập biên bản giao vị trí ranh giới thửa đất. Sau khi đo đạc phía ông Th1 cũng xác định là diện tích đất ít cần báo cho ông T biết để cùng trao đổi. Quá trình tạm quản lý chỉ diễn ra trong một thời gian ngắn, ông T không biết ranh nên phải nhờ qua bà H thuê người phát cỏ xác định ranh giới đất, việc phát cỏ hết cũng như là làm thay cho ông Th1 bà Nh. Ngoài ra thời gian này ông Th1 cũng vẫn vào cùng quản lý thửa đất trên cùng ông T tới cà phê trong vài ngày là vẫn thể hiện quyền quản lý của ông Th1 bà Nh đối với thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hà Văn Th1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Nh; vợ chồng ông quen biết ông Nguyễn Bá T ở thị trấn ĐP từ nhiều năm trước; chị Nguyễn Thị H vợ chồng ông quen biết do chị H có đất ở gần thửa đất vợ chồng ông.

Vợ chồng ông có 01 thửa đất trồng cây điều và cà phê tại thôn SL, xã PS, tổng diện tích thực tế hiện nay khoảng 3.8ha. Do có con đường đi ngang qua nên Nhà nước cấp thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Thửa đất diện tích là 21.896 m², theo Giấy CNQSD đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ cấp ngày 08/9/2003; có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Lê Huy B từ năm 2004.

- Thửa đất diện tích 4703,3 m², theo Giấy CNQSD đất số BM 974383 vào sổ cấp số CH 00418 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ cấp ngày 17/02/2014.

- Thửa đất diện tích là 9.222,1 m², theo Giấy CNQSD đất số BM 974384 vào sổ cấp số CH 00419 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ cấp ngày 17/02/2014.

Trên thực tế hiện nay vợ chồng quản lý sử dụng không còn ranh giới giữa thửa đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 với các thửa đất khác.

Về nội dung chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông T:

Trước ngày 14/01/2022, vợ chồng ông có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất nêu trên để lo công việc làm ăn khác, dự kiến giá chuyển nhượng là 2.100.000.000đ nên có đề chị H đứng ra giới thiệu khách đến mua, thỏa thuận sẽ cho chị H 2% giá trị tài sản khi sang nhượng được (tiền hoa hồng giới thiệu), chị H đồng ý nên vợ chồng ông có đưa cho chị H 01 bản photo Giấy CNQSD đất số X

958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003, diện tích là 21.896m².

Ngày 14/01/2022 ông T xuống nhà ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất thực tế nêu trên, giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng. Ông có nói cho ông T biết là đất trên có 01 giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng sổ đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003, đồng thời đưa cho ông T 01 bản photo, còn lại 02 Giấy CNQSD đất khác chưa lấy về. Ông T nghe thông tin đưa ra thì đồng ý nhận chuyển nhượng và đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng, khi đặt cọc ông T viết 01 giấy đặt cọc, viết xong ông T giữ. Thỏa thuận dự kiến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong ngày 20/01/2021 AL (tức ngày 20/02/2022 dương lịch).

Đến ngày 17/01/2022, vợ chồng ông cùng với ông T lên nhà chị H thỏa thuận cụ thể thêm việc đặt cọc và thực hiện việc chuyển nhượng. Cụ thể vợ chồng ông và ông T TN để ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông tổng diện tích đất khoảng 38.000m² tại thôn SL, xã PS, tức gồm các thửa đất đã được cấp sổ nêu trên với giá là 1.990.000.000 đồng. Ông T đặt cọc thêm số tiền 250.000.000 đồng, cộng với 50.000.000 đồng mấy ngày trước thành 300.000.000 đồng. Thỏa thuận 01 tháng sau sẽ thực hiện hợp đồng công chứng, ông T sẽ giao thêm số tiền 1.500.000.000 đồng, còn lại 190.000.000 đồng khi được cấp sổ sẽ giao đủ; kể từ khi giao đủ số tiền đặt cọc thì vợ chồng ông sẽ giao đất cho ông T sử dụng và chi phí thực hiện việc chuyển nhượng do vợ chồng ông chịu. Ngoài ra còn thỏa thuận thêm nếu diện tích thực tế có tăng hoặc giảm trong phạm vi 02 sào (2000m²) thì hai bên vẫn cứ TN theo như hợp đồng đã giao dịch. Trường hợp tăng trên hoặc giảm trên 02 sào thì sẽ tính trừ tiền hoặc cộng thêm theo như giá đã chuyển nhượng.

Khi thỏa thuận tại nhà chị H ông T đã viết sẵn 01 giấy có nội dung Hợp đồng mua bán đất, thời điểm thỏa thuận sang nhượng các thửa đất số BM 974383 và số BM 974384 mặc dù đã được cấp sổ từ lâu nhưng vợ chồng ông vẫn chưa liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lấy về nên ông T chỉ ghi sang nhượng theo giấy chứng nhận số X 958368 vào sổ cấp số 170 như bản photo ông đã đưa cho ông T trước đó.

Sau khi nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng thì vợ chồng ông đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng. Trong thời gian giao thì ông vẫn vào phụ ông T tưới cà phê và điều khiển máy móc, do ông T không biết cách làm. Sau đó ông liên hệ với Công ty đo đạc 401 vào đo đạc hiện trạng các thửa đất của ông nêu trên để thực hiện chuyển nhượng cho ông T. Tổng diện tích đo đạc thực tế khoảng 3.3ha. Ngày 27/01/2022 ông thực hiện việc thanh toán nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp số 170 về.

Ngày 17/02/2022 ông và ông T gặp nhau tại một quán cà phê ở gần Chi cục Thi hành án huyện BD, ông đưa cho ông T 01 bản đồ vẽ hiện trạng các thửa đất và 02 sổ đất bản gốc số BM 974383 và số BM 974384 để ông T đối chiếu. Sau khi xem xong ông T thay đổi ý kiến không tiếp tục việc chuyển nhượng, cho rằng thiếu diện tích rồi bỏ về nhà. Thấy ông T đi về thì ông gọi điện yêu cầu ông T đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu thực hiện hợp đồng nhưng ông T không đồng ý.

Mấy hôm sau ông gọi điện cho ông T biết nếu không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì phải viết lại “Giấy bàn giao lại rẫy” cho ông, sợ rẫy không ai

chăm sóc sẽ bị hư hỏng. Vì vậy, ngày 22/02/2022 ông cùng với ông T đến nhà chị H để viết giấy. Tại nhà chị H ông yêu cầu ông T viết 01 giấy "Giấy bàn giao lại rẫy" cho ông, trong đó ông có yêu cầu ông T viết lý do việc bàn giao lại đất thì ông T viết là thiếu diện tích không như thỏa thuận ban đầu và bàn giao đất cho ông quản lý, còn tiền đặt cọc hai bên chưa thương lượng được, giấy viết để làm căn cứ giải quyết về sau. Sau đó vợ chồng ông đã lấy lại đất quản lý sử dụng.

Hiện nay vợ chồng ông không đồng ý việc hủy hợp đồng đặt cọc, do lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do ông T. Trường hợp ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải giao thêm số tiền 1.700.000.000 đồng, do vợ chồng ông đã bỏ thêm 10.000.000 đồng tiền phân bón. Vợ chồng ông không đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng, do vợ chồng ông đã trả cho chị H 40.000.000 đồng tiền hoa hồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa ông Th1 trình bày: Ông giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và bổ sung thêm các nội dung:

Khi ông T vào xem rẫy để thỏa thuận sang nhượng thì ông đã dẫn ông T đi xem ranh giới, trong đó có mời hộ bà H1 và hộ ông Tẩy A M ra chỉ ranh, còn các hộ khác không mời do đã có ranh giới cố định và tiếp giáp ranh ngăn, cụ thể đất giáp hộ bà T1 đã được rào bằng hàng rào kẽm gai, phía giáp ông Điều L được ngăn cách bởi khe cạn, phía giáp ông U tiếp giáp chỉ mấy chục mét.

Khẳng định khi thỏa thuận sang nhượng ông đã đưa ra thông tin cho ông T biết trong diện tích đất thỏa thuận sang nhượng có bao gồm 02 sô đất chưa lấy về. Tuy nhiên, khi soạn hợp đồng đặt cọc phía ông T đã tự soạn sẵn, không có thể ghi thêm nội dung do không còn mục trống để ghi thêm nội dung. Ông cũng đề nghị ông T viết lại giấy đặt cọc mới nhưng phía ông T không đồng ý. Do quen biết và tin tưởng nên ông không yêu cầu ông T phải viết lại giấy đặt cọc mới có đầy đủ thông tin thỏa thuận sang nhượng tất cả các sô đất và vị trí ranh giới cụ thể thửa đất hai bên thỏa thuận sang nhượng.

Khẳng định ông đã thực hiện đúng cam kết theo như thỏa thuận giữa hai bên. Khi ông T viết lý do bàn giao lại đất là diện tích ít thì cũng chỉ là ý chí cá nhân của ông T, không phải ý chí của vợ chồng ông đưa ra nhưng ông vẫn đồng ý ký vào giấy với mục đích là quản lý lại rẫy.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa phía ông T chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện sang nhượng thửa đất theo Giấy CNQSD đất số X 958368 vào sô cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ cấp ngày 08/9/2003 có diện tích đo đạc thực tế hiện nay khoảng 1.6ha thì vợ chồng ông không đồng ý. Vì ban đầu các bên đã thỏa thuận sang nhượng hết cả 03 sô đất, ông T đã vào nhận đất và thuê người phát cỏ. Trường hợp chỉ sang nhượng 01 sô đất theo ý kiến phía ông T thì vợ chồng ông cũng khó khăn trong việc sang nhượng 02 sô đất còn lại cho người khác do đất có địa hình dốc và nhiều đá. Vợ chồng ông muốn bán hết một lần để có vốn làm công việc khác thuận tiện hơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nh trình bày:

Bà là vợ của ông Hà Văn Th1. Bà đồng ý theo tất cả ý kiến ông Th1 đã trình bày, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà quen biết với vợ chồng ông Th1 bà Nh và chỉ quen biết ông T trong đầu năm 2022. Xác nhận được ông Th1 nhờ giới thiệu khách đến mua đất, thông tin ông Th1 đưa ra là 38.000m², gồm 01 sổ diện tích hơn 20.000m² và 02 sổ khác nữa.

Sau khi giới thiệu thông tin, ông T gọi điện cho bà để đi xem đất, nhưng bận việc nên nhờ người khác dẫn đi xem. Khi xem đất ông T gặp bà Nh là người quen biết nên ông T tự xuống nhà ông Th1 thỏa thuận sang nhượng và đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc bà Nh gọi điện cho bà nói với ông T là đặt cọc thêm số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 17/01/2022 tại nhà bà có mặt ông T và vợ chồng ông Th1, ông T đặt cọc thêm số tiền 250.000.000 đồng. Bà lấy ra mẫu hợp đồng đặt cọc để ghi nội dung nhưng ông T đã tự viết sẵn nội dung hợp đồng đặt cọc nhưng chưa có nội dung ghi về diện tích tăng thêm hoặc giảm. Bà nghe ông T nói rằng nếu diện tích tăng thêm thì cộng thêm tiền, nếu diện tích ít hơn thì trừ ra. Sau khi nói ông T ghi nội dung này vào cuối mục giấy ngày 17/01/2022. Khẳng định ông T không đưa ra thông tin nếu ít hơn diện tích so với sổ thì không sang nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T đối với bị đơn ông Hà Văn Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (giấy có tiêu đề Hợp đồng mua bán đất) ngày 17/01/2022 giữa ông Hà Văn Th1 với ông Nguyễn Bá T là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Hà Văn Th1 bà Nguyễn Thị Nh có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Bá T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022, bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Ngày 11 tháng 10 năm 2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự số 65/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Nên các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn Th1, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét việc rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS Ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước là theo đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự. Do vậy, cần chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

Căn cứ quá trình giải quyết vụ án thì các bên đương sự đều tự nguyện: Ngày 14/01/2022 có thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn SL, xã PS, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước đến ngày 17/01/2022 thì làm giấy đặt cọc, giá chuyển nhượng 1.990.000.000đồng ông Th1 đã nhận tiền cọc 300.000.000đồng và hẹn một tháng kể từ ngày viết giấy ông Th1 ra văn phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng, sau khi làm thủ tục sang nhượng thì ông T đưa cho ông Th1 1.500.000.000 đồng số tiền còn lại sẽ giao hết khi ông T nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Khi nhận đủ tiền cọc 300.000.000đồng thì ông Th1 giao đất cho ông T quản lý và sau khi kiểm tra việc đo đạc thì các bên không TN diện tích theo thỏa thuận nên ngày 22/2/2022 ông Th1 yêu cầu ông T viết "Giấy bàn giao lại rẫy" với lý do việc bàn giao lại đất không như thỏa thuận ban đầu còn tiền đặt cọc hai bên chưa thương lượng được, giấy viết để làm căn cứ giải quyết về sau. Sau đó vợ chồng ông đã lấy lại đất quản lý sử dụng.

[3.1] Ông Th1 cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông có dẫn ông T, bà H (người môi giới) đi xem diện tích đất sang nhượng và có đưa thông tin về diện tích sang nhượng và chỉ ranh giới đất cho ông T biết nên việc ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng là lỗi của ông T, do đó ông T phải mất số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng.

[3.2] Ông T xác định khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Th1 nhờ bà Nguyễn Thị H đứng ra giới thiệu và đưa cho bà H 01 bản photo Giấy CNQSD đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ

cấp ngày 08/9/2003 cho ông Lê Huy B, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Hà Văn Th1 ngày 07/5/2004 đồng thời ông Th1 đưa ra thông tin với bà H diện tích đất thực tế là khoảng 38.000m², thông tin này cũng được ông Th1 nói với ông T khi ông T xuống nhà thương lượng và ông Th1 cũng đưa cho ông T 01 bản photo Giấy CNQSD đất số đất X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003 nêu trên.

[3.3] Đối chiếu với nội dung các giấy hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022 và ngày 17/01/2022 (BL: 62; 64) do ông T viết được ông Th1 thừa nhận cũng như giấy bàn giao lại rẫy cho ông Th1 ngày 22/2/2022 (BL: 63) thì ông T chỉ nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Th1 một diện tích đất khoảng 38.000m² tại thôn SL xã PS, huyện BD, tỉnh Bình Phước, sổ số 170 cấp ngày 08/9/2003 (tức là Giấy CNQSD đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003 cho ông Lê Huy B, sau này chuyển nhượng cho ông Th1 ngày 07/5/2004) và tài sản trên đất có cây điều và cà phê đã được thu hoạch, giá sang nhượng là 1.990.000.000 đồng và trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày viết giấy 17/01/2022 ông Th1 có nghĩa vụ ra văn phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng cho ông T theo quy định; khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng phía ông T có nghĩa vụ đưa cho ông Th1 số tiền 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao hết khi ông T được cấp sổ; ông Th1 có nghĩa vụ chịu chi phí sang nhượng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc đủ số tiền 300.000.000 đồng thì phía ông Th1 bàn giao đất cho ông T quản lý. Trường hợp diện tích tăng lên hoặc giảm xuống thì tính theo giá chênh lệch và phạt cọc nếu một trong các bên không thực hiện đúng theo thỏa thuận, điều này chứng minh thời điểm giao dịch các bên không biết chính xác diện tích đất thực tế là bao nhiêu nên mới có việc thỏa thuận đo đạc lại để xác định diện tích cụ thể khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, lời trình bày của ông T là có căn cứ.

[3.4] Tại phiên phúc thẩm ngày 04/4/2023 vợ chồng ông Th1, bà Nh cho rằng ngoài thửa đất thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022 và ngày 17/01/2022 (BL: 62; 64) thì các bên còn thỏa thuận việc sang nhượng cả 02 thửa đất khác của bị đơn nhưng do chưa lấy giấy CNQSD đất tại cơ quan có thẩm quyền về nên không ghi trong hợp đồng. Các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói nếu diện tích tăng lên hoặc giảm xuống trong phạm vi 2000m² thì không tính tiền, còn nếu tăng hoặc giảm vượt quá thì sẽ tính tiền; sau khi có kết quả đo vẽ thực tế đưa cho nguyên đơn xem (bản photo) thì nguyên đơn tự ý đưa ra ý kiến không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nên hai bên tự nguyện bàn giao lại đất rẫy, việc bàn giao có viết lý do là đất ít nên không thỏa thuận được đây là ý chí của nguyên đơn, còn tiền đặt cọc tiếp tục thỏa thuận giải quyết, do không thỏa thuận được nên nguyên đơn khởi kiện như hiện nay. Ngoài ra, khi Tòa án thụ lý các bên còn tranh chấp về việc nguyên đơn chỉ đồng ý tiếp tục sang nhượng diện tích thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003 cho ông Lê Huy Ba, sau này chuyển nhượng cho ông Th1 ngày 07/5/2004 là không đúng ý chí thỏa thuận ban đầu nên phía ông Th1 không đồng ý mà chỉ đồng ý sang nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc đã viết và có thỏa thuận thêm diện tích tăng, giảm đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi

vào hợp đồng đặt cọc. Để chứng minh cho lời trình bày này Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa và ấn định thời gian để vợ chồng ông Th1, bà Nh cung cấp USB chứng minh việc thỏa thuận giữa ông T với vợ chồng ông Th1, bà Nh nhưng đến phiên tòa hôm nay (ngày 26/4/2023) vợ chồng ông Th1 vẫn không cung cấp nên không có căn cứ để xem xét.

Mặt khác, bị đơn ông Hà Văn Th1 và người làm chứng Nguyễn Thị H cho rằng đã cung cấp thông tin cho nguyên đơn biết diện tích đất quản lý sử dụng có 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó có 01 giấy đang thế chấp tại Ngân hàng (giấy CNQSD đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003 cho ông Lê Huy Ba, sau này chuyển nhượng cho ông Th1 ngày 07/5/2004), còn 02 giấy chưa lấy về và cho rằng diện tích đất khoảng 38.000m² đã bao gồm 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Hội đồng xét xử thấy: lời trình bày của bị đơn và người làm chứng không được ông Tứ thừa nhận và bị đơn, người làm chứng cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã cung cấp đầy đủ thông tin cho ông Tứ.

Hơn nữa, theo sơ đồ đo vẽ ngày 08/6/2022 của Công ty đo đạc phương Nam (BL 56) thể hiện diện tích đất hiện nay ông Th1 bà Nh quản lý sử dụng là 33.433,1 m² có ranh giới phía Đông giáp hộ ông Tây A Minh, phía Tây giáp bà Hải, ông U, Điều L; phía Bắc giáp suối; phía Nam giáp bà T1. Trong khi đó Giấy CNQSD đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003 có diện tích theo sơ đồ giải thửa mới là 16.570,7 m² (tức là ít hơn so với thông tin phía ông Th1 đã đưa ra ban đầu là khoảng 38.000m²) và tứ cận chỉ giáp ông M, bà T1. theo sơ đồ đo vẽ ngày 08/6/2022 với biên bản thẩm định ngày 08/6/2022 (BL: 51, 52, 53) thì chỉ có hộ bà T1 là được ngăn cách bởi hàng rào bằng cột bê tông + kẽm gai, còn các hộ dân khác không có cột mốc ranh giới cụ thể chính xác, Hơn nữa sơ đồ còn thể hiện trong tổng diện tích đất 33.433,1 m² phía ông Th1, bà Nh hiện nay đang sử dụng có một phần diện tích đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Điều L chưa được xác định rõ ràng.

[3.5] Từ những tài liệu chứng cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Nguyễn Bá T chỉ đặt cọc thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số theo Giấy CNQSD đất số X 958368 vào sổ cấp số 170 do Ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 08/9/2003 mang tên ông Lê Huy B, được điều chỉnh sang nhượng cho ông Th1 ngày 07/5/2004, diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 16.570,7m². Vì vậy, thông tin bị đơn đưa ra để giao kết hợp đồng là có sự gian dối, không trung thực nên lỗi không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông Th1, bà Nh. Hơn nữa, khi các bên giao kết hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 958368 đang thế chấp ngân hàng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn ông Hà Văn Th1 phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308; điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận việc rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước và đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn Th1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 147, 148 Điều 157, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 127, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T đối với bị đơn ông Hà Văn Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (giấy có tiêu đề Hợp đồng mua bán đất) ngày 17/01/2022 giữa ông Hà Văn Th1 với ông Nguyễn Bá T là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Hà Văn Th1 bà Nguyễn Thị Nh có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Bá T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Hà Văn Th1 bà Nguyễn Thị Nh phải liên đới chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng : Buộc vợ chồng ông Hà Văn Th1 bà Nguyễn Thị Nh liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Bá T số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện BĐ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Bá T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000323 ngày 07/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên ông Hà Văn Th1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000646 ngày 10/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện BĐ.

Chi phí tố tụng: Chi phí xác minh thẩm định 6.000.000 đồng nguyên đơn phải chịu (đã nộp xong).

Các phần khác của Bản án sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát hai cấp không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện BĐ;
- Chi cục THADS huyện BĐ;
- Các đương sự;
- Công TTĐT TAND tối cao;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Việt Hùng