

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 192/2020/DS-PT  
Ngày: 23-12-2020  
V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất và tài sản gắn liền với  
đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**  
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nga  
*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Quý Chi  
Bà Lê Hồng Hạnh  
**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.  
**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên  
tòa:** Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11,18 và 23 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 172/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2020/QĐXX-PT ngày 12 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1960 (có mặt)  
Địa chỉ: Tổ 13, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước  
**Ông Phạm Thanh L**, sinh năm 1960 (vắng mặt)  
Địa chỉ: Thôn 4, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước  
**Người đại diện theo ủy quyền của ông L:** Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 13, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước  
(Theo Hợp đồng ủy quyền số 000296 ngày 13/02/2020).

**\* Bị đơn:** Ông **Nguyễn Thái Th (Tức Nguyễn Đức Th)**, sinh năm 1954.  
(có mặt)

Địa chỉ: thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước  
**Người đại diện theo ủy quyền của ông Th:** Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Phòng 02.04, lầu 2, Tòa nhà Newton Residence, số 38 Trương Quốc Dung, phường 08, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền số 000605 ngày 25/02/2020).

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

1. Ông **Đào Minh Th** (đã chết ngày 27/01/2020)

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th:*

1.1 Bà **Tạ Thị X**, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước

1.2 Bà **Đào Thị H**, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước

1.3 Ông **Đào Quang Th**, sinh năm 1975 (có mặt)

1.4 Ông **Đào Minh D**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước

1.5 Bà **Đào Thị H**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước

1.6 Ông **Đào Quang Đ**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

1.7 Ông **Đào Công Đ**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước

2. Bà **Tạ Thị X**, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước

**3. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn Tr**, chức vụ: Cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Tuấn A**, chức vụ: Chấp hành viên (Theo Văn bản ủy quyền số 75/TB-CTHADS ngày 07/02/2020). Có mặt.

4. Bà **Trần Thị Nụ**, sinh năm 1964 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nụ: Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 02.04, lầu 2, Tòa nhà Newton Residence, số 38 Trương Quốc Dung, phường 08, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền số 001400 ngày 04/5/2020).

5. Bà **Ngô Thị H**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

6. Ông **Trần Đình X**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

7. Bà **Vũ Thị V**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Vừng:** Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 13, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Theo Hợp đồng ủy quyền số 000296 ngày 13/02/2020).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và ông Phạm Thanh L trình bày:**

Ngày 22/9/1995, vợ chồng bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Xuân Vĩnh cho vợ chồng ông Nguyễn Minh Th, bà Tạ Thị X vay 24 chỉ vàng 24k, thời hạn trả vào ngày 30/3/1996 (âm lịch). Khi vay, vợ chồng ông Th, bà X có thể chấp cho vợ chồng bà A, ông V miếng đất có diện tích 3,6ha trồng điều toạ lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện Phước L (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng vay và thế chấp được

Ủy ban nhân dân xã Long H, huyện Phước L (nay là huyện P) chứng thực ngày 22/9/1995, hai bên có ghi điều kiện cam kết đến ngày 30/3/1996 (âm lịch) ông Th, bà X không có vàng trả thì phải thế chấp phần đất trên để trừ nợ.

Cũng trong năm 1995, vợ chồng ông Th, bà X có vay của ông L 10 chỉ vàng 24k, hạn đến tháng 3/1996 sẽ trả.

Đến hạn trả nợ, vợ chồng Ông Th bà X không trả nên ông V và ông L khởi kiện. Vụ việc được Toà án nhân dân huyện Phước L (cũ) giải quyết tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 11/QĐCN ngày 20-4-1998, công nhận sự thoả thuận vợ chồng ông Th, bà X phải trả cho ông V 24 chỉ vàng 24k-98%; trả cho ông L 10 chỉ vàng gốc và 03 chỉ vàng lãi, tổng là 13 chỉ vàng 24k-98%. Tuy nhiên, ông Th, bà X không thực hiện thoả thuận trên nên ông V, ông L có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 20-12-1999, Phòng Thi hành án tỉnh Bình Phước (nay là Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước) ban hành Quyết định Thi hành án số 216/THA thi hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 11. Đến ngày 28-12-1999, tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Long H, Phòng Thi hành án tỉnh Bình Phước phối kết hợp với Đội Thi hành án huyện Phước L và Ủy ban nhân dân xã Long H lập “*Biên bản giải quyết thi hành án vụ việc Đào Minh Th, Tạ Thị X*” kết thúc vào lúc 10 giờ 15 phút cùng ngày.

Cùng ngày 28-12-1999, tại thôn 7, xã Long H, Phòng Thi hành án phối kết hợp với Ủy ban nhân dân xã Long H lập “*Biên bản giao nhận tài sản theo thoả thuận để thi hành án*” giữa bên được thi hành án ông Đỗ Xuân V, ông Phạm Thanh L và bên phải thi hành án ông Đào Minh Th, bà Tạ Thị X kết thúc vào lúc 11 giờ 45 phút cùng ngày, theo đó: “*Ông Th đồng ý giao cho ông L tài sản gồm: diện tích đất sản xuất 12.000m<sup>2</sup>, trong đó có 10.000m<sup>2</sup> đã trồng điều được từ 8-10 năm tuổi, đất “bung” đã khai hoang diện tích 2.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 7, xã Long H có tứ cận: phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông Thông, phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường liên thôn. Diện tích có chiều dài 138,60m, chiều ngang 87,00m, đất khai hoang từ năm 1982 sử dụng ổn định chưa có GCNQSDĐ. Với giá trị do hai bên tự nguyện thoả thuận được quy ra vàng 24k. 12.000m<sup>2</sup> đất trồng điều + đất bung trị giá 16,8 chỉ vàng 24k-98%. Được khấu trừ số vàng do Ông Th phải thi hành là 13 chỉ vàng 24k-98%. Ông L bên được thi hành án phải trả lại cho Ông Th 3,8 chỉ vàng 24k-98%.*”

Và “*Ông Th đồng ý giao cho ông V tài sản gồm: diện tích đất sản xuất 24.000m<sup>2</sup>, trong đó có 20.000m<sup>2</sup> đất đã trồng điều được từ 8-10 năm tuổi, đất “bung” đã khai hoang diện tích 4.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Việt, phía Tây giáp đất ông L, phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường liên thôn. Diện tích đất có chiều dài khoảng 146m, chiều ngang khoảng 165m, trên tổng số diện tích đất 36.000m<sup>2</sup> đất sản xuất của Ông Th có nguồn gốc khai hoang từ năm 1982 sử dụng ổn định, chưa cấp giấy CNQSDĐ không có tranh chấp. Với giá trị do hai bên tự nguyện thoả thuận được quy ra vàng 24k. 24.000m<sup>2</sup> đất trồng điều + đất bung trị giá 33,6 chỉ vàng 24k-98%. Được khấu trừ số vàng do Ông Th phải thi hành cho ông V là 24 chỉ*

vàng 24k-98%. Ông V phải trả cho ông Th, bà X số vàng 9,6 chỉ vàng 24k-98%. Số vàng 9,6 chỉ 24k-98%, ông V đã giao cho Ông Th xong, thông qua Đội Thi hành án Phước Long.”

Nhưng sau đó ông V, ông L không được quản lý, sử dụng tài sản đã thoả thuận trên. Vì ngày 17/4/1996, bà X đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3,6ha và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thái Th. Việc chuyển nhượng này được Ủy ban nhân dân xã Long H xác nhận. Khi bà A biết được đã báo với Ủy ban nhân dân xã Long H để đình chỉ việc chuyển nhượng giữa bà X và ông Th. Ngày 26/02/1999, bà A đã làm đơn báo với Đội Thi hành án dân sự huyện Phước L về việc chuyển nhượng này với lý do diện tích đất mà Cơ quan thi hành án giao cho bà đã bị ông Th chiếm đoạt để có biện pháp xử lý nhưng ông Th vẫn không chấp hành. Năm 2002, ông Th làm nhà gỗ. Đến năm 2006 ông Th lén xây nhà cấp 4 trên diện tích đất nêu trên.

Ngày 14/02/2007, Ủy ban nhân dân huyện Phước L có Công văn số 79 hướng dẫn bà A khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Phước L. Ngày 28/5/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước có Công văn số 116 hướng dẫn bà A khởi kiện đòi lại tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất. Ngày 05/7/2007 và ngày 16/7/2007, Ủy ban nhân dân xã Long H hoà giải nhưng không thành nên vụ việc được chuyển đến Tòa án nhân dân huyện Phước L giải quyết.

Bà A yêu cầu ông Th, bà Nụ phải trả cho bà 24.000 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước và sản lượng hạt điều thu trên diện tích đất 24.000 m<sup>2</sup> từ năm 2000 đến khi giải quyết xong vụ án, bình quân sản lượng mỗi năm 02 tấn/01ha với giá bình quân là 15.000 đồng/kg; Yêu cầu ông Th, bà Nụ phải trả cho ông L 12.000m<sup>2</sup> đất trồng điều tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước và sản lượng hạt điều thu trên diện tích đất 12.000 m<sup>2</sup> từ năm 2000 đến khi giải quyết xong vụ án, sản lượng bình quân mỗi năm 02 tấn/01ha với giá bình quân là 15.000 đồng/kg.

Đối với diện tích đất của ông X, bà H thì ranh giới đất của bà A, ông L vẫn còn nguyên trạng, mặt khác diện tích của nguyên đơn vẫn còn đủ như diện tích đất được giao trước đây nên địa chính xã có trách nhiệm đính chính lại sổ đỏ cho ông X, bà H nên ông X, bà H không liên quan gì đến vụ án.

Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với tài sản tranh chấp trong vụ án vì tài sản tranh chấp giữa các bên vẫn như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 16/01/2015, không có gì thay đổi và không phát sinh thêm tài sản nào khác. Đồng thời đề nghị Tòa án sử dụng giá trị các tài sản theo Biên bản định giá tài sản do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước lập ngày 18/10/2016, đồng ý với giá trị 252 cây điều theo Biên bản định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện Bù G lập ngày 11/11/2011.

**\* Bị đơn ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th) và người đại diện theo ủy quyền của ông Th là ông Nguyễn Xuân H trình bày:**

Ngày 17/4/1996, ông Th có nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị X diện tích đất trồng điều 32.661m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện Bù G (nay là huyện P), trong đó có 4.000m<sup>2</sup> đất bung, chưa có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, giá chuyển nhượng là 21 triệu đồng. Trước khi chuyển nhượng, bà X có đơn xin chuyển nhượng và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long H ký xác nhận đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đóng dấu vào giấy chuyển nhượng giữa hai bên. Ông đã giao đủ tiền cho ông Th, bà X và ông Th, bà X giao đất trên thực tế cho ông Th trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay. Ông Th thừa nhận vào năm 1999, ông Th có thấy người vào làm cỏ, ông hỏi thăm mới biết bà A thuê, ông không cho nên họ không làm nữa. Cùng năm đó ông Th có nghe nói UBND xã Long H định chỉ không cho ông mua diện tích đất trên nhưng ông không nhận được giấy tờ của UBND xã Long H; hơn nữa, ông mua đất vườn của bà X là ngay thẳng, được UBND xã Long H đóng dấu cho phép hai bên chuyển nhượng, ông đã làm nhà, trồng cây cao su và sử dụng ổn định từ ngày 17/04/1996 cho đến nay nên bà A, ông L không có quyền đòi lại diện tích đất này. Từ khi ông Th nhận chuyển nhượng đất đến nay, ông Th là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất để làm nhà ở, trồng cây cao su và không có vi phạm về quản lý, sử dụng đất. Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng đất giữa ông Th và bà X, Ông Th không có tranh chấp về quyền sử dụng đất trên. Việc ông Th, bà X tự nguyện giao quyền sử dụng đất trên cho ông L, bà A vào ngày 28/12/1999 để thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/QĐST/1998 ngày 20/4/1998 của Tòa án nhân dân huyện Phước L (cũ) là trái pháp luật vì quyền sử dụng đất trên đã được chuyển nhượng cho ông Th từ ngày 17/4/1996.

Ngày 14/3/2012, ông Th làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông và bà X theo “Giấy chuyển dịch tài sản” lập ngày 17/4/1996. Ông Th cho rằng việc bà A, ông L cho ông Th, bà X vay mượn với nhau và cầm cố diện tích đất trên đã được giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/QĐCN ngày 20/4/1998 của Tòa án nhân dân huyện Phước L (cũ) buộc vợ chồng ông Th, bà X có trách nhiệm trả nợ cho ông L, ông V bằng vàng nên “Giấy chuyển dịch tài sản” ngày 17/4/1996 giữa ông và bà X là có giá trị pháp luật.

Đối với diện tích đất 8.058m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSĐĐ đứng tên hộ bà Ngô Thị H là do cấp nhầm cho ông X, bà H. Thực tế đất hiện nay gia đình ông Th đang sử dụng nên ông X, bà H không liên quan đến vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản tranh chấp trong vụ án và xác nhận các tài sản hiện nay không thay đổi gì so với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Bù G lập ngày 16/01/2015, không yêu cầu định giá đất và các tài sản trên đất, đề nghị Tòa án lấy kết quả theo Biên bản định giá tài sản do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước lập ngày 18/10/2016 và Biên bản định giá tài sản lập ngày 16/01/2015 làm căn cứ giải quyết vụ án.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân H trình bày:** Thống nhất như lời trình bày của ông Th và không bổ sung ý kiến gì.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị X trình bày:**

Nguồn gốc diện tích 3,6 ha đất nông nghiệp tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện Bù G mà bà X, Ông Th thế chấp cho bà A vào năm 1995 là do gia đình khai phá từ trước năm 1982.

Vào năm 1995, do kinh tế gia đình khó khăn nên bà mua thiếu thức ăn của bà A trong nhiều năm không trả. Đến năm 1995, bà A tính gốc và lãi thành nợ gốc là 24 chỉ vàng 24k, có làm giấy cho vay và cam kết đến ngày 30/3/1996 nếu không có vàng trả thì phải thế chấp diện tích 3,6 ha đất trồng điều cho bà A.

Năm 1996, Ông Th (chồng bà X) đi làm xa, kinh tế khó khăn, con đông bà X đã tự ý làm đơn xin chính quyền địa phương cho phép chuyển nhượng diện tích 3,6ha đất trên cho ông Nguyễn Đức Th với giá 21.000.000 đồng để trả nợ và nuôi con, khi chuyển nhượng hai bên có đến UBND xã Long H làm thủ tục chuyển nhượng được Chủ tịch UBND xã Long H ký xác nhận cho phép.

Đến ngày 30/3/1996, do không có vàng trả cho bà A và ông L nên vào năm 1997, ông V và ông L khởi kiện bà X, Ông Th đến Tòa án nhân dân huyện Phước L. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 11/QĐCN ngày 20-4-1998, công nhận sự thỏa thuận: vợ chồng ông Th, bà X phải trả cho ông V 24 chỉ vàng 24k-98%; trả cho ông L 10 chỉ vàng gốc và 03 chỉ vàng lãi, tổng là 13 chỉ vàng 24k-98%.

Năm 1999, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Phước L làm việc, gia đình bà A báo cho UBND xã Long H không cho bà X chuyển nhượng đất cho ông Th nữa nhưng việc chuyển nhượng đã diễn ra ngày 17/4/1996. Bà đồng ý trả lại số vàng đã nợ cho ông V, bà A và ông L theo giá thời điểm bà X, Ông Th đã vay và lãi, còn nếu tính theo giá vàng hiện nay thì không đồng ý trả lãi.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2020, bà X có quan điểm chia đều diện tích đất đang tranh chấp giữa bà A, ông L và ông Th, bà Nụ thành 03 phần bằng nhau, mỗi bên sử dụng 1/3 diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất.

Bà X đồng ý với giá trị tài sản mà Hội đồng định giá đã tiến hành theo Biên bản định giá tài sản lập ngày 18/10/2016.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H và ông Trần Đình X trình bày:**

Phần diện tích đất 3,6ha tranh chấp giữa bà A, ông L với ông Th thì trong đó có 8.058m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông bà nhưng thực tế ông Th vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Nay bà Hằng, ông Xế đồng ý trả lại phần diện tích đất này, ngoài ra không có yêu cầu gì.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị V là bà Vũ Thị A trình bày:** Thống nhất như trình bày của ông L.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bình Phước, ông Phạm Tuấn A trình bày:**

Ngày 28/12/1999, Chấp hành viên Phòng thi hành án tỉnh Bình Phước (nay là Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước) cùng với sự tham gia của chính quyền địa phương UBND xã Long H, huyện Phước L (cũ), tỉnh Bình Phước đã chứng kiến và lập biên bản ghi nhận việc các bên đương sự tự nguyện thi hành án cho nhau, cụ thể:

Ông Th, bà X giao cho ông L diện tích đất 12.000m<sup>2</sup> trong đó có 10.000m<sup>2</sup> đất trồng cây điều khoảng 8 đến 10 năm tuổi, còn lại là đất “bung” đã khai hoang diện tích 2.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 7, xã Long H có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông Thông, phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường đi liên thôn. Đất có chiều dài 138,6m, chiều ngang 70m, đất khai hoang năm 1982, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị do hai bên tự thỏa thuận quy ra vàng 24k, cụ thể: 12.000m<sup>2</sup> đất điều và đất bung trị giá 16,8 chỉ vàng 24k-98% được khấu trừ vào số vàng Ông Th phải thi hành là 13 chỉ vàng 24k-98%, ông L phải trả lại Ông Th 3,8 chỉ vàng 24k-98%.

Ông Th, bà X giao cho ông V diện tích đất 24.000m<sup>2</sup> trong đó có 20.000m<sup>2</sup> đất trồng điều khoảng 8 đến 10 năm tuổi, còn lại là đất bung diện tích đã khai hoang 4.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện Phước L có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Việt, phía Tây giáp đất ông L, phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường đi liên thôn. Diện tích đất có chiều dài khoảng 146m, chiều ngang khoảng 165m trên tổng số 36.000m<sup>2</sup> đất của Ông Th, đất khai hoang năm 1982, sử dụng ổn định, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị đất hai bên tự thỏa thuận quy ra vàng 24K, cụ thể: 24.000m<sup>2</sup> đất điều và đất bung trị giá 33,6 chỉ vàng 24K-98%. Được khấu trừ vào số vàng Ông Th phải thi hành cho ông V 24 chỉ vàng 24K- 98%, ông V phải trả lại cho ông Th, bà X số vàng 9,6 chỉ vàng 24K-98%. Ông V đã giao Ông Th 9,6 chỉ vàng 24K-98%.

Biên bản được bên phải thi hành án (ông Th, bà X), bên được thi hành án (ông L, ông V) và đại diện chính quyền địa phương (Chủ tịch UBND xã Long H) ký đầy đủ.

Vì vậy, việc Chấp hành viên Phòng thi hành án tỉnh Bình Phước (nay là Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước) lập Biên bản ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận và thực hiện thỏa thuận thi hành án giữa ông Th, bà X và ông L, ông V là đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án chấp nhận nội dung các bên đã thỏa thuận thi hành Quyết định số 11/QĐCN ngày 20/4/1998 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bình Phước.

**\* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th, ông Đào Quang Th trình bày:**

Do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên từ năm 1990, gia đình ông Thước có mua nợ thức ăn và gạo của bà A. Bà A cho mua nợ nhưng tính lãi, lãi cụ thể bao nhiêu ông không biết nhưng ông có nghe mẹ ông (Xuân) kể là bà A tính lãi một gấp đôi. Tổng số tiền nợ và lãi tính đến tháng 9/1995 là 24 chỉ vàng 24k. Do không có tiền trả nên mẹ ông đã viết giấy nhận nợ số vàng trên với bà A và cam kết đến ngày 30/3/1996 âm lịch nếu không trả được bà A số vàng trên thì sẽ thế chấp khu vườn điều có diện tích khoảng 3,5 ha tại thôn 7, xã Long H có tứ



cận: phía Đông giáp nhà ông Việt, phía Tây giáp đất nhà ông Thông, phía Nam giáp đường thôn, phía Bắc giáp bùng cho bà A. Thỏa thuận này có lập thành biên bản ngày 22/9/1995 có xác nhận của chính quyền địa phương. Việc bố mẹ ông Thước lập biên bản thỏa thuận với nội dung trên ông không được biết, sau này ông có nghe mẹ ông nói lại thì mới biết.

Ông không nhớ thời gian nào ban đầu bố mẹ ông mua nợ 02 lần giường ngủ của ông L và vay vàng của ông L. Tổng số nợ là 13 chỉ vàng 24K.

Do bố mẹ ông không trả được nên năm 1998, ông L, bà A kiện bố mẹ ông ra Tòa án nhân dân thị xã Phước Long. Quá trình Tòa án nhân dân thị xã Phước Long giải quyết như thế nào ông không nắm được.

Ông không biết việc mẹ ông chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Th. Ông chỉ nghe thấy xã đình chỉ việc mua bán đất giữa mẹ ông và ông Th do không hợp pháp. Ông cũng không biết vợ chồng ông Th vào sử dụng đất từ khi nào. Mãi về sau này ông thấy vợ chồng ông Th xây nhà trên đất và bố mẹ ông thường xuyên phải đến Tòa án thì ông mới biết sự việc.

Ông Thước có nghe việc bố mẹ ông đồng ý giao đất cho bà A và ông L để cấn trừ nợ và bà A, ông L phải trả thêm vàng cho bố mẹ ông. Sau này ông có đọc bản án của Tòa án mới biết là bố mẹ ông đồng ý giao 24.000m<sup>2</sup> đất cho bà A để cấn trừ nợ, bà A phải trả thêm bố mẹ ông 9,6 chỉ vàng 24k, số vàng này bà A đã trả bố mẹ ông. Đồng thời bố mẹ ông đồng ý giao ông L 12.000m<sup>2</sup> để cấn trừ nợ, ông L phải trả lại bố mẹ ông 3,8 chỉ vàng 24k, số vàng này ông L chưa trả. Thỏa thuận này được cơ quan thi hành án ghi nhận và có xác nhận của chính quyền địa phương. Phần đất bố mẹ ông giao cho ông L và bà A là phần đất trước đó mẹ ông thế chấp cho bà A theo Biên bản thế chấp vườn lập ngày 22/9/1995 và cũng chính là phần đất mẹ ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th theo giấy chuyển nhượng ngày 17/4/1996. Ông không biết thời điểm bố mẹ ông đồng ý giao đất cho bà A, ông L (ngày 28/12/1999) thì vợ chồng ông Th, bà Nụ đã sử dụng phần đất mà mẹ ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th trước đó chưa. Vợ chồng bà A và vợ chồng ông L chưa quản lý, sử dụng đất ngày nào do đất vợ chồng ông Th đang quản lý, sử dụng.

Ông Thước được biết bố ông (Ông Th) sau khi về, phát hiện phần đất thế chấp cho ông V (chồng bà A) đã bị mẹ ông chuyển nhượng cho ông Th nên Ông Th đã có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân thị xã Phước Long yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất giữa bà X và ông Th nhưng không được Tòa án giải quyết.

Tại thời điểm bố mẹ ông giao đất cho bà A, ông L thì trên đất chỉ có cây điều trồng khoảng năm 1982,1983 số lượng khoảng vài trăm cây, ngoài ra không có tài sản nào khác. Ông không biết trong diện tích đất 3,6 ha, phần đất nào giao cho bà A, phần đất nào giao cho ông L. Do đó, ông không biết trên phần đất ông L được giao có bao nhiêu cây điều, trên phần đất bà A được giao có bao nhiêu cây điều. Sau này trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Th đã chặt hết cây điều để trồng cây cao su, xây nhà, đào giếng nước, làm sân.

Ông Thước đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/1996 giữa mẹ ông (bà X) và ông Th, buộc vợ



chồng ông Th, bà Nụ phải trả lại đất cho gia đình ông vì việc mua bán đất giữa mẹ ông và ông Th là không hợp pháp, ông không đồng ý bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Th.

Việc giao đất giữa bố mẹ ông và ông L, bà A để cản trừ nợ cũng là không hợp pháp. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Thước không yêu cầu Tòa án lập Hội đồng định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp giữa bà A, ông L và ông Th, bà Nụ và các tài sản trên đất. Ông đồng ý với giá trị đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2016. Đối với các tài sản trên đất, ông đồng ý với giá trị theo Biên bản định giá ngày 16/01/2015.

**\* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th, bà Đào Thị H trình bày:**

Bà Hời chỉ biết vào những năm 1990, bà A bán thịt lợn và gạo, bố mẹ bà (ông Th, bà X) hay mua nợ thịt lợn và gạo của bà A. Còn việc nợ vàng như thế nào bà không biết. Bố mẹ bà không vay tiền mặt hay vàng của bà A.

Bà nghe nói do bố mẹ bà mua nợ 02 chiếc giường của ông L, không có việc bố mẹ bà vay nợ tiền vàng của ông L.

Bà Hời không biết việc bố mẹ bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Th như thế nào và cũng biết việc nợ tiền của vợ chồng ông Th như thế nào.

Bà Hời không biết việc mẹ bà đồng ý giao đất cho bà A và ông L để cản trừ nợ và bà A, ông L phải trả thêm vàng cho bố mẹ bà. Ngay cả Ông Th cũng không biết việc bà X thế chấp đất cho bà A và sau này giao đất cho bà A và ông L để cản trừ nợ. Sau này bà có biết việc bà A, ông L tranh chấp đất với ông Th, bà Nụ. Còn nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp giữa các bên như thế nào bà cũng không biết. Phần đất hiện đang tranh chấp giữa ông Th và bà A, ông L trước đây thuộc quyền sử dụng của bố mẹ bà. Bà không biết bà X giao đất cho vợ chồng ông Th, bà A, ông L vào thời điểm nào, tài sản trên đất chỉ có cây điều đang cho thu hoạch, số lượng bao nhiêu cây bà không nhớ.

Bà Hời đề nghị Tòa án giải quyết trả lại đất hiện ông Th đang quản lý, sử dụng cho chị em bà. Vì các chị em trong gia đình cùng với bố mẹ có công sức phát hoang đất. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Bà Hời không yêu cầu Tòa án lập Hội đồng định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp giữa bà A, ông L và ông Th, bà Nụ và các tài sản trên đất. Bà đồng ý với giá trị đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2016. Đối với các tài sản trên đất, bà đồng ý với giá trị theo Biên bản định giá ngày 16/01/2015.

**\* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th, bà Đào Thị H trình bày:**

Trước đây bố mẹ bà Huyền (ông Th, bà X) có thiếu nợ gia đình bà A và gia đình ông Th nên có chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại thôn 7, xã Long H mà hiện nay đang tranh chấp giữa bà A và ông Th. Bà không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án vì đất đang tranh chấp giữa các bên và bố mẹ bà cũng đã chuyển nhượng cho gia đình bà A và ông Th. Khi đó bà còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất tranh chấp nên bà không liên quan đến vụ án.

**\* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th, ông Đào Minh D trình bày:** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Được đến Tòa án làm việc nhưng ông Được không đến. Do đó, Tòa án không lấy được lời khai của ông Được.

**\* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th, ông Đào Quang Đ và Đào Công Đ trình bày:** Ông Được và ông Điền không có mặt tại địa phương, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông Được và ông Điền không đến Tòa án. Do đó, Tòa án không lấy được lời khai của ông Được và ông Điền.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc bị đơn phải trả lại đất và bồi thường tiền thu hoạch hoa lợi bị mất từ năm 2000 đến nay. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Th và bà X theo “Giấy chuyển dịch tài sản” lập ngày 17/4/1996.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và ông Phạm Thanh L.

Tuyên bố giao dịch giữa ông Đỗ Xuân V (bà A) và ông Phạm Thanh L với ông Đào Minh Th và bà Tạ Thị X được xác lập ngày 28/12/1999 theo “Biên bản thỏa thuận giao nhận tài sản để thi hành án” của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Buộc ông Đào Minh Th, bà Tạ Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị A 33,6 chỉ (ba mươi ba chỉ sáu phần) vàng 24K loại 98% và trả lại cho ông Phạm Thanh L 13 (mười ba) chỉ vàng 24K loại 98%.

Buộc ông Đào Minh Th và bà Tạ Thị X có trách nhiệm liên đới bồi thường tổng giá trị đất và trị giá tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị A là 638.976.000đ (Sáu trăm ba mươi tám triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) và bồi thường cho ông Phạm Thanh L tổng giá trị đất và trị giá tài sản trên đất là 246.964.000đ (Hai trăm bốn mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái Th (tức Nguyễn Đức Th):

Ông Nguyễn Thái Th (tức Nguyễn Đức Th) và bà Trần Thị N được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 32.506,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường đất, phía Đông giáp thửa đất số 18, phía Tây giáp thửa đất số 11 (Có bản trích đo địa chính ngày 24/10/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P kèm theo) và toàn bộ tài sản công trình kiến trúc, cây trồng trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4c có diện tích 72,25m<sup>2</sup>; 01 căn nhà bếp có diện tích 37,59m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh có diện tích 02m<sup>2</sup>; 01 bể nước 15,6m<sup>3</sup>; 01 giếng nước sâu 25m; 01 nhà tắm diện tích 03m<sup>2</sup>; Mặt sân bê tông có diện tích

359,96m<sup>2</sup>; 1.400 cây cao su trồng năm 2012; 650 cây cao su trồng năm 2005; 01 cây khế trồng năm 2011; 03 cây mận trồng năm 2005; 03 cây ổi trồng năm 2005; 05 cây chanh trồng năm 2007; 10 cây mai trồng năm 2007; 03 bụi chuối trồng năm 2013.

Ông Nguyễn Thái Th (tức Nguyễn Đức Th) và bà Trần Thị N có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Đình X, bà Ngô Thị H và ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th), bà Trần Thị N có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0998936 ngày 30/12/1999 của hộ ông Trần Đình X, bà Ngô Thị H cho phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 17/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước có đơn kháng cáo yêu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung ông Đào Minh Th, bà Tạ Thị X và ông Phạm Thanh L, ông Đỗ Xuân V đã thỏa thuận thi hành bản án, quyết định số 11/QĐCN ngày 20/4/1998 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bình Phước được thể hiện bởi biên bản thỏa thuận giao nhận tài sản để thi hành án của Phòng thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước lập ngày 28/12/1999.

Ngày 24/8/2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/8/2020 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th là ông Đào Quang Th có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giấy thể chấp giữa mẹ ông là bà Tạ Thị X và bà A chỉ có hai người ký với nhau vào ngày 22/9/1995 có đúng pháp luật không. Ngày 28/12/1999 bố mẹ ông tự nguyện ra xã để cấn trừ đất cho bà A và ông L hay là bà A và ông L yêu cầu bố mẹ ông ra xã để lấy đất trừ nợ. Việc mua bán đất giữa mẹ ông và ông Th thì mẹ ông nói giấy mua bán được làm tại nhà ông Hùng là cán bộ địa chính xã Long H chứ không phải như ông Th nói việc mua bán đất giữa mẹ ông và ông Th được làm công khai tại UBND xã Long H và đã giao đủ tiền cho mẹ ông. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th là ông Đào Quang Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục THADS tỉnh Bình Phước và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th là ông Đào Quang Th làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa những người được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, tuy nhiên đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án và xét việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị A, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước, ông Đào Quang Th, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Nguồn gốc diện tích đất 34.492 m<sup>2</sup> (theo đo đạc chính quy 32.506,1m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện P là do vợ chồng bà Tạ Thị X và ông Đào Minh Th khai phá sử dụng trồng cây điều từ năm 1982, nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22/9/1995, bà X ký “Giấy thế chấp vườn” (bút lục 63) với ông Nguyễn Xuân Vĩnh (chồng bà Nguyễn Thị A) có nội dung: ông V cho bà X, Ông Th vay 24 chỉ vàng, đến hạn 30/3/1996 âm lịch không trả được nợ thì phải thế chấp thửa đất trồng cây điều tại thôn 7, xã Long H, huyện Phước L (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước. Giấy thế chấp vườn có xác nhận của UBND xã Long H cùng ngày. Cùng năm 1995, bà X và Ông Th còn vay của ông Phạm Thanh L 10 chỉ vàng, hẹn đến tháng 3/1996 âm lịch trả nợ.

Ngày 17/4/1996, bà X (vợ Ông Th) chuyển nhượng diện tích 32.661m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 32.506,1m<sup>2</sup>) đã thế chấp ông Nguyễn Xuân Vĩnh (chồng bà A) cho ông Nguyễn Thái Th với giá 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng. Việc chuyển nhượng này có xác nhận của UBND xã Long H.

Căn cứ vào giấy thế chấp vườn ngày 22/9/1995, khi đến hạn trả nợ, ông Th, bà X không trả được nợ cho vợ chồng ông V, bà A và ông L nên năm 1997, ông V, ông L khởi kiện ông Th, bà X ra Tòa án nhân dân huyện Phước L yêu cầu trả nợ vay và các bên thỏa thuận được với nhau về việc trả nợ. Tại Quyết định số 11/QĐCN ngày 20/4/1998, Tòa án nhân dân huyện Phước L đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung: Ông Th, bà X trả cho ông V 24 chỉ vàng 24k, trả cho ông L 13 chỉ vàng 24k. Theo nội dung của Quyết định

số 11/QĐCN ngày 20/4/1998 của Tòa án nhân dân huyện Phước L (bút lục 16) thì các bên thỏa thuận với nhau về việc trả vàng mà không đề cập đến nội dung của giấy thế chấp vườn lập ngày 22/9/1995, vì vậy giấy thế chấp vườn không còn giá trị pháp lý ràng buộc giữa các bên. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 77 luật Đất đai năm 1993 không cho phép hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp thế chấp cho cá nhân, hộ gia đình nên thỏa thuận thế chấp đất giữa ông Th, bà X với ông V và việc xác nhận của UBND xã Long H đều trái với quy định của pháp luật.

[3.2]. Do ông Th, bà X không thực hiện đúng thỏa thuận theo Quyết định số 11 của Tòa án nhân dân huyện Phước L nên ông V, ông L đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 20/12/1999, Phòng thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (nay là Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước) đã có quyết định số 216/THA cho thi hành số vàng bà X, Ông Th phải trả cho bà A, ông L theo quyết định số 11/QĐCN ngày 20/4/1998 của Tòa án nhân dân huyện Phước L. Quá trình thi hành án, ngày 28/12/1999, Phòng thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước đã lập “*Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành án*” (bút lục 18-19), có nội dung:

“Ông Th đồng ý giao cho ông L tài sản gồm: Diện tích đất sản xuất 12.000m<sup>2</sup>, trong đó có 10.000m<sup>2</sup> đất đã trồng điều được từ 8 – 10 năm tuổi, đất “bung” đã khai hoang diện tích 2.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 7, xã Long H có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông Thông, phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường liên thôn. Diện tích có chiều dài 138,60m, chiều ngang 87,00m, đất khai hoang từ năm 1982 sử dụng ổn định chưa có GCNQSDĐ. Với giá trị do hai bên tự nguyện thỏa thuận được quy ra vàng 24K. 12.000m<sup>2</sup> đất trồng điều + đất bung trị giá 16,8 chỉ vàng 24k-98%. Được khấu trừ số vàng do Ông Th phải thi hành là 13 chỉ vàng 24k-98%. Ông L bên được thi hành án phải trả lại cho Ông Th 3,8 chỉ vàng 24k-98%”.

Và “Ông Th đồng ý giao cho ông V tài sản gồm: diện tích đất sản xuất 24.000m<sup>2</sup>, trong đó có 20.000m<sup>2</sup> đất đã trồng điều được từ 8 – 10 năm tuổi, đất “bung” đã khai hoang diện tích 4.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Việt, phía Tây giáp đất ông L, phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường liên thôn. Diện tích đất có chiều dài khoảng 146m, chiều ngang khoảng 165m, trên tổng số diện tích đất 36.000m<sup>2</sup> đất sản xuất của Ông Th có nguồn gốc khai hoang từ năm 1982, sử dụng ổn định, chưa cấp GCNQSDĐ không có tranh chấp. Với giá trị do hai bên tự nguyện thỏa thuận được quy ra vàng 24k. 24.000m<sup>2</sup> đất trồng điều + đất bung trị giá 33,6 chỉ vàng 24k-98%. Ông V phải trả cho ông Th, bà X số vàng 9,6 chỉ vàng 24k-98%. Số vàng 9,6 chỉ 24k-98%, ông V đã giao cho Ông Th xong, thông qua Đội thi hành án thị xã Phước Long”.

Tuy nhiên, ông V, ông L không nhận được đất để sử dụng do bị ông Th ngăn cản. Vì vậy, bà A, ông L căn cứ vào “*Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành án*” của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước lập ngày 28/12/1999 để khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức Th trả lại thửa đất và tài sản gắn với đất là cây điều nêu trên.

Xét thấy: “Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành án” do Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước lập ngày 28/12/1999 không phải là văn bản tố tụng. Vì cơ quan Thi hành án dân sự hoạt động không theo Bộ luật tố tụng dân sự mà thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo Luật Thi hành án. Mặt khác, nội dung trong biên bản thể hiện các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc thi hành án, cơ quan thi hành án chỉ thực hiện việc lập lại biên bản ghi nhận nội dung thỏa thuận của họ. Do vậy, việc thỏa thuận của các bên trong “*Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành án*” của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước lập ngày 28/12/1999 được xem là giao dịch dân sự nên cần áp dụng các quy định của pháp luật dân sự để giải quyết.

[4]. Xét “Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành án” của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước lập ngày 28/12/1999, HĐXX thấy rằng:

Tại Biên bản giải quyết thi hành án do Phòng thi hành án tỉnh Bình Phước lập hồi 15 giờ 30 phút ngày 15/12/1999 thể hiện: Ông L trình bày lý do ông chưa trả thêm số vàng 3,8 chỉ vàng 24k-98% cho ông V là do đất đang có tranh chấp và tại Biên bản giải quyết do Phòng thi hành án tỉnh Bình Phước lập hồi 16 giờ 40 phút ngày 15/12/1999, ông Th, bà X đều trình bày diện tích đất cần trừ nợ cho ông V, ông L hiện vợ chồng ông Th đang chiếm giữ. Mặt khác, tại Biên bản giải quyết thi hành án vụ việc Đào Minh Th, Tạ Thị X lập ngày 28/12/1999, ông V, ông L đều trình bày đất do ông Th đang chiếm hữu, sử dụng. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà X đều thừa nhận tại thời điểm các bên thỏa thuận giao đất để đổi trừ nghĩa vụ trả nợ (ngày 28/12/1999) thì diện tích đất đổi trừ hiện do ông Th, bà Nụ đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận dùng 36.000m<sup>2</sup> (đo đạc chính quy 32.506,1m<sup>2</sup>) đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện Bù G (nay là huyện P) để đổi trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Th, bà X cho ông L, ông V thì ông Th, bà X không quản lý, sử dụng đất nữa mà đã chuyển nhượng cho ông Th năm 1996 theo “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất”(bút lục 105) và “Giấy chuyển dịch tài sản” (bút lục 106) ngày 17/4/1996 giữa bà X và ông Th. Do đó, đối tượng của giao dịch thỏa thuận là diện tích đất 36.000m<sup>2</sup> giữa các bên là không thể thực hiện được. Mặt khác, Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 quy định không được chuyển quyền sử dụng đất trong các trường hợp “*Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp; Đất đang có tranh chấp*”. Do đó, việc thỏa thuận giao diện tích đất trên và tài sản trên đất để đổi trừ nghĩa vụ trả nợ giữa ông V, ông L và bà X, Ông Th trong khi đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang có tranh chấp với ông Th, bà Nụ là thỏa thuận trái quy định pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm c mục 2.3, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

[5]. Xét hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thấy rằng:

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận của các bên theo “Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận thi hành án” ngày 28/12/1999 thể hiện:

Giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 36.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 7, xã Long H có giá 1,4 chỉ vàng/01 sào đất. Như vậy, ông V (bà A) nhận 24.000m<sup>2</sup> đất trị giá 33,6 (ba ba chỉ sáu phân) vàng 24k, loại 98%. Ông V (bà A) đã thanh toán bằng cách cân trừ thi hành án 24 chỉ vàng và trả cho bà X, Ông Th 9,6 chỉ vàng thông qua Đội thi hành án dân sự huyện Phước L (cũ). Như vậy, ông V (bà A) đã thanh toán đủ cho bà X, Ông Th số tiền 33,6 chỉ vàng 24k, loại 98% nhưng bà X, Ông Th chưa giao đất cho ông V.

Ông L nhận 12.000m<sup>2</sup> trị giá 16,8 (mười sáu chỉ tám phân) vàng 24k, loại 98%. Ông L đã thanh toán bằng cách cân trừ nghĩa vụ thi hành án cho bà X, ông V 13 chỉ vàng, còn 3,8 chỉ vàng. Như vậy, ông L mới thanh toán được 77,3% giá trị hợp đồng.

Như vậy, cần buộc bà X, Ông Th có trách nhiệm hoàn trả cho ông V (bà A) 33,6 (ba mươi ba chỉ sáu phân) vàng 24k, loại 98% và hoàn trả cho ông L 13 (mười ba) chỉ vàng 24k, loại 98%.

*Về lỗi làm cho giao dịch vô hiệu:* Tại thời điểm thỏa thuận giao đất bà X, Ông Th đều biết diện tích đất 36.000m<sup>2</sup> và tài sản trên đất đang do ông Th quản lý, sử dụng; đất chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sử dụng nhưng bà X, Ông Th vẫn tiến hành thỏa thuận giao đất cho ông V (bà A) và ông L để khấu trừ nghĩa vụ thi hành án và nhận thêm số vàng chênh lệch của ông V (bà A), trong khi trước đó (ngày 17/4/1996) bà X đã chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất nêu trên cho ông Th và nhận 21.000.000 đồng là lỗi trực tiếp làm cho giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà X, Ông Th với ông V (bà A), ông L vô hiệu. Xét bà A, ông L cũng có một phần lỗi vì tại thời điểm thỏa thuận giao đất thì bà A ông L cũng biết thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đất do ông Th, bà nộ quản lý, sử dụng. Như vậy, cần xác định tỷ lệ lỗi của bà X, Ông Th là 80% còn ông V (bà A) và ông L lỗi 20%.

*Xét về thiệt hại do giao dịch bị vô hiệu:* Bà X, Ông Th sang nhượng cho ông V (bà A) 24.000m<sup>2</sup> với giá thỏa thuận là 33,6 chỉ vàng 24k, loại 98% x 5.150.000 đồng/chỉ = 173.040.000 đồng.

Bà X, Ông Th sang nhượng cho ông L 12.000m<sup>2</sup> trị giá 16,8 chỉ vàng 24k, loại 98% x 5.150.000 đồng/chỉ = 86.520.000 đồng.

*(Theo biên bản xác minh giá vàng ngày 04/8/2020)*

Theo Biên bản định giá ngày 18/10/2016 của Hội đồng định giá Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định theo loại đất trồng cây lâu năm nhưng không có cây trồng trên đất mà tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất làm căn cứ xác định giá:

Đối với phần diện tích đất sang nhượng cho ông V (bà A):

Diện tích đất 24.000m<sup>2</sup> x 40.000đ = 960.000.000 đồng.

Đối với phần diện tích đất sang nhượng cho ông L:

Diện tích đất 12.000m<sup>2</sup> x 40.000đ = 480.000.000 đồng.

*Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 16/01/2015 mà các bên đương sự thống nhất làm căn cứ xác định giá xác định:*

Về tài sản trên diện tích đất 30.000m<sup>2</sup> có 252 cây điều trồng năm 1982, trị giá 17.640.000 đồng. Tuy nhiên, do các bên không xác định được số cây điều cụ thể trên từng phần đất chuyển nhượng cho ông V (bà A) và ông L nên cần



thiết phải chia giá trị cây điều làm 03 phần. Theo đó phần diện tích đất trồng điều mà ông V (bà A) nhận sang nhượng  $20.000\text{m}^2$  đất trồng điều, tương ứng với  $\frac{2}{3}$  giá trị cây điều cụ thể  $17.640.000 \text{ đồng} \times \frac{2}{3} = 11.760.000 \text{ đồng}$ ; tương tự, giá trị cây điều ông L được nhận:  $17.640.000 \text{ đồng} - 11.760.000 = 5.880.000 \text{ đồng}$ .

Căn cứ vào điểm C.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Điều 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định thiệt hại, cụ thể như sau:

Đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất sang nhượng cho ông V (bà A):  $(960.000.000 \text{ đồng} + 11.760.000 \text{ đồng}) - 173.040.000 \text{ đồng} = 798.720.000 \text{ đồng}$ . Do bà X, Ông Th có lỗi 80% nên cần buộc bà X, Ông Th có trách nhiệm bồi thường cho bà A số tiền là  $798.720.000 \text{ đồng} \times 80\% = 638.976.000 \text{ đồng}$ .

Đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất sang nhượng cho ông L:  $(480.000.000\text{đ} + 5.880.000 \text{ đồng}) - 86.520.000 \text{ đồng} = 399.360.000\text{đ}$ . Do bà X, Ông Th có lỗi 80% và ông L chỉ thanh toán được cho bà X, Ông Th được 77,3% tiền sang nhượng nên bà X, Ông Th có trách nhiệm bồi thường cho ông L số tiền cụ thể:  $(399.360 \times 80\%) \times 77,3\% = 246.964.224 \text{ đồng}$  (làm tròn 246.964.000 đồng).

*Xét yêu cầu của bà A, ông L về việc yêu cầu ông Th, bà Nụ trả cho bà A, ông L tiền thu hoa lợi trên đất đối với 252 cây điều trồng năm 1982, thấy rằng:* Do giao dịch sang nhượng đất lập ngày 28/12/1999 giữa ông V (bà A), ông L với bà X, Ông Th là vô hiệu nên giao dịch không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch kể từ thời điểm giao kết. Vì vậy, việc bà Ayêu cầu ông Th, bà Nụ bồi thường hoa lợi thu được của 252 cây điều từ năm 2000 đến nay, cụ thể là  $(1.500\text{kg}/\text{năm} \times 15.000\text{đ}/\text{kg}) \times 17 \text{ năm} = 382.500.000 \text{ đồng}$ ; ông L yêu cầu ông Th, bà Nụ bồi thường hòa lợi trên đất, cụ thể:  $(750\text{kg}/\text{năm} \times 15.000\text{đ}) \times 17 \text{ năm} = 191.250.000 \text{ đồng}$  là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6]. Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th) yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Th và bà X theo “Giấy chuyển dịch tài sản” lập ngày 17/4/1996. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 17/4/1996 giữa bà X và ông Th đã ký “đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “giấy chuyển dịch tài sản” với nội dung bà X, Ông Th sang nhượng cho ông Th  $32.661\text{m}^2$  (theo đo đạc chính quy  $32.506,1\text{m}^2$ ), trên đất có trồng cây điều tọa lạc tại ấp 7, xã Long H, với giá 21.000.000 đồng.

Xét thấy, mặc dù hợp đồng sang nhượng đất giữa bà X với ông Th đã được UBND xã Long H xác nhận. Tuy nhiên, tại thời điểm sang nhượng đất thì đất của bà X chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; tài sản sang nhượng là tài sản chung của bà X, Ông Th nhưng bà X đứng ra sang nhượng đất mà không được sự đồng ý, không có ý kiến và Ông Th cũng không ký hợp đồng sang nhượng

đất với ông Th; thủ tục ký kết hợp đồng sang nhượng chưa thực hiện đúng quy định pháp luật. Mặc khác, trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự cho rằng sau khi UBND xã Long H chứng thực hợp đồng thì sau đó 03 ngày, UBND xã Long H có Thông báo về việc đình chỉ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X với ông Th; việc UBND xã Long H chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X với ông Th là trái quy định tại Điều 30 Luật đất đai 1993, hợp đồng trên cũng chưa đảm bảo về mặt hình thức.

Như vậy, mặc dù ông Th, bà Nụ đã nhận và quản lý tài sản sang nhượng từ ngày 17/4/1996 đến nay, nhưng việc quản lý, sử dụng của ông Th, bà Nụ luôn bị ông V (bà A), ông L và bà X, Ông Th tranh chấp; còn việc xây dựng nhà và trồng cây trên đất được ông Th, bà Nụ thực hiện trong thời gian vụ án đang được giải quyết tại Tòa án nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/4/1996 giữa bà X với ông Th không được công nhận là hợp đồng thực tế theo quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Điều 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/4/1996 giữa bà X với ông Th là vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 1995. Căn cứ vào Điều 146 Bộ luật dân sự 1995; điểm c mục 2.3, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

*Xét hậu quả của hợp đồng ngày 17/4/1996 giữa bà X với ông Th, thấy rằng:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận bà X sang nhượng cho ông Th 32.661m<sup>2</sup> (theo đo đạc chính quy 32.506,1m<sup>2</sup>), trên đất có trồng cây điều tọa lạc tại ấp 7, xã Long H, với giá 21.000.000 đồng; Ông Th đã nhận đất, tài sản trên đất và đã giao cho bà X đủ số tiền 21.000.000 đồng. Như vậy, cần tuyên buộc bà X, Ông Th có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Th, bà Nụ số tiền 21.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất 32.661m<sup>2</sup>, trong đó có 8.085m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 42.327m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Phước L cũ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số O 998936, sổ vào sổ 978, ngày 30/12/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị Hằng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông X, bà H thừa nhận diện tích đất 8.085m<sup>2</sup> (theo đo đạc chính quy là 3.703,6m<sup>2</sup>) do ông Th trực tiếp, quản lý sử dụng, việc UBND huyện Phước L cũ cấp vào giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên hộ bà Hằng là do cấp nhầm. Ông X, bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì và thống nhất khi Tòa án giải quyết vụ án thì vợ chồng ông X, bà H thống nhất làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ cho đúng thực tế sử dụng. Ông bà không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về tài sản trên đất: Các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm sang nhượng, trên đất có 252 cây điều trồng năm 1982, bà X, Ông Th đã giao cho ông Th, bà Nụ quản lý sử dụng từ năm 1996, nhưng hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên ông Th, bà Nụ có trách nhiệm hoàn trả cho bà X, Ông Th 252 cây điều trồng năm 1982. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý, sử dụng thì ông Th, bà Nụ

đã cưa bỏ toàn bộ số cây điều này nên cần buộc ông Th, bà Nụ hoàn trả giá trị bằng tiền đối với 252 cây điều nêu trên cho bà X, Ông Th. Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 16/01/2015 xác định giá trị của 252 cây điều là 17.640.000đồng. Vì vậy, ông Th, bà Nụ có trách nhiệm hoàn trả cho bà X, Ông Th 17.640.000 đồng.

Đối với tài sản trên đất do ông Th, bà Nụ tạo lập, xây dựng trên diện tích đất sang nhượng theo biên bản định giá ngày 16/01/2015, gồm: 01 căn nhà cấp 4C xây dựng năm 2000 cùng các công trình trên đất; cây trồng trên đất có 1.400 cây cao su trồng năm 2012, 650 cây cao su trồng năm 2005, 01 cây khế trồng năm 2011, 03 cây mận trồng năm 2005, 03 cây ổi trồng năm 2005, 05 cây chanh trồng năm 2007, 10 cây mai trồng năm 2007, 03 bụi chuối trồng năm 2013 có tổng giá trị tài sản là 484.066.580 đồng. Do các tài sản nêu trên gắn liền với diện tích đất 32.506,1m<sup>2</sup> mà ông Th, bà Nụ có trách nhiệm hoàn trả cho bà X, Ông Th; trong khi đó việc ông Th, bà Nụ tạo dựng tài sản trên đất là do bà X giao tài sản sang nhượng nên việc ông Th, bà Nụ quản lý tạo dựng tài sản trên đất là chính đáng. Vì vậy, cần phải giao các tài sản trên đất nêu trên cho bà X, Ông Th quản lý, sử dụng; bà X, Ông Th có trách nhiệm hoàn trả cho ông Th, bà Nụ giá trị tài sản trên đất là 484.066.580 đồng (làm tròn là 484.066.000 đồng).

*Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:* Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông Th và bà X đều biết diện tích đất và tài sản trên đất sang nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà X, Ông Th và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn giao kết hợp đồng; việc giao kết hợp đồng cũng không được thực hiện đúng thủ tục theo quy định pháp luật nên hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên trong hợp đồng. Tuy nhiên, trước đó vào ngày 22/9/1995, bà X đã thế chấp đất và tài sản trên đất nêu trên cho ông V (bà A) để vay vàng, việc thế chấp nêu trên chưa được giải quyết, nhưng đến ngày 17/4/1996 bà X lại tiếp tục sang nhượng thửa đất và tài sản trên đất nêu trên cho ông Th là lỗi cố ý trực tiếp của bà X. Vì vậy, cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, bà X phải chịu 70%, ông Th là 30% là phù hợp.

*Về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:* Căn cứ vào điểm c.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Điều 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định thiệt hại, cụ thể:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2016 của Hội đồng định giá Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định diện tích đất sang nhượng theo đo đạc chính quy 32.506m<sup>2</sup> x 40.000đ = 1.300.240.000đồng;

Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 16/01/2015 mà các bên đương sự thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án, xác định: Tài sản trên đất là 252 cây điều có giá trị 17.640.000 đồng; các tài sản do ông Th, bà Nụ tạo dựng trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4C xây dựng năm 2000 cùng các công trình trên đất; cây trồng trên đất có 1.400 cây cao su trồng năm 2012, 650 cây cao su trồng năm 2005, 01 cây khế trồng năm 2011, 03 cây mận trồng năm 2005, 03 cây ổi trồng năm 2005, 05 cây chanh trồng năm 2007, 10 cây mai trồng năm 2007, 03 bụi chuối trồng năm 2013 có tổng giá trị tài sản là 484.066.580 đồng.

Tổng cộng giá trị đất và tài sản trên đất là 1.801.946.580 đồng. Như vậy, thiệt hại thực tế do hợp đồng vô hiệu là  $1.801.946.580 \text{ đồng} - 21.000.000 = 1.780.946.580 \text{ đồng}$ .

*Trách nhiệm bồi thường thiệt hại:* Bà X, Ông Th có lỗi 70% dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, làm thiệt hại về mặt tài sản cho ông Th, bà Nụ. Vì vậy bà X, Ông Th có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Th, bà Nụ số tiền cụ thể là:  $1.780.946.580 \text{ đồng} \times 70\% = 1.246.662.606 \text{ đồng}$  (làm tròn 1.246.662.000 đồng).

*Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:* Số tiền 8.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A, ông Th; yêu cầu của bị đơn ông Th, bà Nụ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, Ông Th không được chấp nhận nên phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản nêu trên, theo đó mỗi người phải chịu  $\frac{1}{4}$  chi phí, cụ thể:

Bà A phải chịu 2.000.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền bà A đã nộp 1.000.000 đồng.

Ông L phải chịu 2.000.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền ông L đã nộp 4.000.000 đồng.

Ông Th, bà Nụ phải chịu 2.000.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền Thù, bà Nụ đã nộp 3.000.000 đồng.

Bà X, Ông Th phải chịu 2.000.000 đồng.

Do ông L đã đóng dư số tiền 2.000.000 đồng nên bà X, Ông Th phải hoàn trả cho ông L 2.000.000 đồng; Ông Th, bà Nụ đóng dư 1.000.000 đồng nên bà A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Th, bà Nụ 1.000.000 đồng.

*Chi phí định giá lại tài sản:* Số tiền 4.000.000 đồng do nguyên đơn bà A, ông L yêu cầu định giá lại tài sản nên bà A, ông L phải chịu (bà A, ông L đã nộp đầy đủ chi phí).

*Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do bản án sơ thẩm bị sửa nên được tính lại cụ thể như sau:

- Bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, cụ thể: giá trị đất, tài sản trên đất và phần hoa lợi không được chấp nhận là:  $(960.000.000\text{đ} + 11.760.000 \text{ đồng} + 382.500.000 \text{ đồng}) = 1.354.260.000\text{đ}$ . Như vậy, án phí sơ thẩm bà A phải chịu là:  $36.000.000\text{đ} + 3\% (1.354.260.000\text{đ} - 800.000.000\text{đ}) = 52.627.800 \text{ đồng}$ . Nhưng do bà A có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn được xác nhận của UBND xã Long H nên bà A được giảm án phí 50%. Số tiền còn lại bà A phải chịu là  $52.627.800\text{đ} : 2 = 26.313.900 \text{ đồng}$  (làm tròn là 26.313.000 đồng).

- Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, cụ thể: giá trị đất, tài sản trên đất và phần hoa lợi không được chấp nhận là:  $(480.000.000\text{đ} + 5.880.000 \text{ đồng} + 191.250.000 \text{ đồng}) = 677.130.000\text{đ}$ . Như vậy, án phí sơ thẩm ông L phải chịu là:  $20.000.000\text{đ} + 4\% (677.130.000\text{đ} - 400.000.000\text{đ}) = 31.085.200 \text{ đồng}$ . Nhưng do ông L có

đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn được xác nhận của UBND xã Long H nên ông L được giảm án phí 50%. Số tiền còn lại ông L phải chịu là  $31.085.200đ : 2 = 15.542.600$  đồng (làm tròn là 15.542.000 đồng).

- Ông Th, bà Nụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là  $1.300.240.000đ + 17.640.000đ = 1.317.880.000đ$ . Như vậy, án phí sơ thẩm mà ông Th, bà Nụ phải chịu là:  $36.000.000đ + 3\% (1.317.880.000đ - 800.000.000đ) = 51.536.400$  đồng (làm tròn là 51.536.000 đồng).

- Bà X, Ông Th liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tài sản và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, cụ thể: Tiền hoàn trả cho bà A là 33,6 chỉ vàng tương đương với 173.040.000 đồng ; hoàn trả cho ông L 13 chỉ vàng tương đương 66.950.000đồng; hoàn trả cho ông Th, bà Nụ 21.000.000đồng và 484.067.000đồng giá trị tài sản trên đất; tiền bồi thường cho bà A 638.976.000 đồng; bồi thường cho ông L 246.964.000 đồng; bồi thường cho ông Th, bà Nụ 1.246.662.000 đồng. Tổng cộng là: 2.877.659.000 đồng: Như vậy, án phí dân sự sơ thẩm bà X, Ông Th phải chịu là:  $72.000.000đ + 2\% (2.877.659.000đ - 2.000.000.000đ) = 89.553.000$  đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà A, ông L, ông Th, bà X căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là chưa đúng quy định pháp luật. Mặc dù tại thời điểm xét xử sơ thẩm các đương sự trên đều là người cao tuổi nhưng những người này không có đơn yêu cầu để được xem xét miễn án phí do là người cao tuổi nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[7]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị A, ông Phạm Thanh L, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước và ông Đào Quang Th không phải chịu.

[8]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[9]. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị A; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước

và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th là ông Đào Quang Th.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

*Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;*

*Áp dụng các Điều 146, 147 Bộ luật dân sự 1995;*

*Áp dụng các Điều 127; 137; 410 và 691 Bộ luật dân sự năm 2005;*

*Áp dụng Điều 30; Điều 31 và Điều 77 Luật đất đai năm 1993;*

*Áp dụng Điều 31 và Điều 32 Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN ngày 07/05/1991 của Hội đồng Nhà nước về hợp đồng dân sự, (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 1991); Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.*

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và ông Phạm Thanh L.

Tuyên bố giao dịch giữa ông Đỗ Xuân V (bà A) và ông Phạm Thanh L với ông Đào Minh Th và bà Tạ Thị X được xác lập ngày 28/12/1999, theo “*Biên bản giao nhận tài sản theo thỏa thuận để thi hành án*” của Phòng thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước vô hiệu.

- Buộc bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị A 33,6 chỉ (ba mươi ba chisáu phân) vàng 24k loại 98% và trả lại cho ông Phạm Thanh L 13 (mười ba) chỉ vàng 24k loại 98%.

- Buộc bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) có trách nhiệm liên đới bồi thường tổng trị giá đất và trị giá tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị A là 638.976.000 đồng (Sáu trăm ba mươi tám triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) và bồi thường cho ông Phạm Thanh L tổng giá trị đất và trị giá tài sản trên đất là 246.964.000 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2*

*Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th):

Tuyên bố giao dịch giữa ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th) với bà Tạ Thị X được xác lập theo “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Giấy chuyển dịch tài sản” ngày 17/4/1996 vô hiệu.

- Buộc bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th), bà Trần Thị N số tiền 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng).

- Buộc bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th), bà Trần Thị N giá trị tài sản trên đất là 484.066.000 đồng (bốn trăm tám mươi bốn triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th), bà Trần Thị N trả lại cho bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) các tài sản gồm:

Diện tích đất 32.506, 1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn 7, xã Long H, huyện P, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: Phía bắc giáp suối; phía Nam giáp đường đất; phía Đông giáp thửa đất số 18; phía Tây giáp thửa đất số 11; *(có bản đồ trích đo địa chính ngày 24/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện P kèm theo).*

Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4c có diện tích 72,25m<sup>2</sup>; 01 căn nhà bếp có diện tích 37,59m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh có diện tích 02m<sup>2</sup>; 01 bể nước 15,6m<sup>3</sup>; 01 giếng nước sâu 25m; 01 nhà tắm diện tích 03m<sup>2</sup>; Mặt sân bê tông có diện tích 359,96m<sup>2</sup>; 1.400 Cây cao su trồng năm 2012; 650 Cây cao su trồng năm 2005; 01 Cây khế trồng năm 2011; 03 Cây mận trồng năm 2005; 03 Cây ổi trồng năm 2005; 05 Cây chanh trồng năm 2007; 10 Cây mai trồng năm 2007; 03 bụi chuối trồng năm 2013;

Số tiền 17.640.000đồng (Mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) trị giá 252 cây điều trồng năm 1982 đã bị cưa.

- Buộc bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th), bà Trần



Thị N tổng trị giá đất và trị giá tài sản trên đất là 1.246.662.000 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

3. Ông bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Đình X, bà Ngô Thị H và bà X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0998936 ngày 30/12/1999 của hộ ông Trần Đình X, bà Ngô Thị H cho phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

- Bà Nguyễn Thị A phải chịu 4.000.000 (Bốn triệu) đồng. Khấu trừ vào số tiền bà A đã nộp 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

- Ông Phạm Thanh L phải chịu 4.000.000 (Bốn triệu) đồng. Khấu trừ vào số tiền ông L đã nộp 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

- Bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) phải chịu 4.000.000 (Bốn triệu) đồng.

- Ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th) và bà Trần Thị N không phải chịu.

Do ông L đã đóng dư số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng nên bà X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) phải trả lại ông L 2.000.000 (Hai triệu) đồng; Ông Th, bà Nụ đã nộp 3.000.000 (Ba triệu) đồng nên ông Th, bà X phải trả lại ông Th, bà Nụ 2.000.000 (Hai triệu) đồng; bà A phải trả lại cho ông Th, bà Nụ 1.000.000 (Một triệu) đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, cụ thể: giá trị đất, tài sản trên đất và phần hoa lợi không được chấp nhận là:  $(960.000.000đ + 11.760.000 \text{ đồng} + 382.500.000 \text{ đồng}) = 1.354.260.000đ$ . Như vậy, án phí sơ thẩm bà A phải chịu là:  $36.000.000đ + 3\% (1.354.260.000đ - 800.000.000đ) = 52.627.800 \text{ đồng}$ . Nhưng do bà A có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn (bút lục 187), được xác nhận của UBND xã Long H nên bà A được giảm án phí 50%. Số tiền còn lại bà A phải chịu là  $52.627.800đ : 2 = 26.313.900 \text{ đồng}$  (làm tròn là

26.314.000 đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.100.000đ (Hai triệu một trăm nghìn đồng) bà A đã nộp theo Biên lai thu tiền số 007260 ngày 23/8/2007 của Thi hành án dân sự huyện Phước L (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long) và 50.000đ (Năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 005087 ngày 07/8/2008 của Thi hành án dân sự huyện Phước L (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long). Còn lại bà A phải nộp là 24.164.000 đồng (Hai mươi sáu triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

- Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, cụ thể: giá trị đất, tài sản trên đất bà phân hoa lợi không được chấp nhận là:  $(480.000.000đ + 5.880.000 \text{ đồng} + 191.250.000 \text{ đồng}) = 677.130.000đ$ . Như vậy, án phí sơ thẩm ông L phải chịu là:  $20.000.000đ + 4\% (677.130.000đ - 400.000.000đ) = 31.085.200 \text{ đồng}$ . Nhưng do ông L có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn (bút lục 188), được xác nhận của UBND xã Long H nên ông L được giảm án phí 50%. Số tiền còn lại ông L phải chịu là  $31.085.200đ : 2 = 15.542.600 \text{ đồng}$  (làm tròn là 15.543.000 đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng) ông Phạm Thanh L nộp theo Biên lai thu tiền số 007270 ngày 06/9/2007 của Thi hành án dân sự huyện Phước L (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long) và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 50.000đ (Năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 005088 ngày 07/8/2008 của Thi hành án dân sự huyện Phước L (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long). Còn lại ông L phải nộp là 13.093.000 đồng (Mười ba triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng).

- Ông Th, bà Nụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là  $1.300.240.000đ + 17.640.000đ = 1.317.880.000đ$ . Như vậy, án phí sơ thẩm mà ông Th, bà Nụ phải chịu là:  $36.000.000đ + 3\% (1.317.880.000đ - 800.000.000đ) = 51.536.400 \text{ đồng}$  (làm tròn là 51.536.000 đồng).

- Bà Tạ Thị X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Đào Minh Th (gồm bà Tạ Thị X, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Th, ông Đào Minh D, bà Đào Thị H, ông Đào Quang Đ, ông Đào Công Đ) liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tài sản và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, cụ thể: Tiền hoàn trả cho bà A là 33,6 chỉ vàng tương đương với 173.040.000 đồng; hoàn trả cho ông L 13 chỉ vàng tương đương 66.950.000 đồng; hoàn trả cho ông Th, bà Nụ 21.000.000 đồng và 484.067.000 đồng giá trị tài sản trên đất; tiền bồi thường cho bà A 638.976.000 đồng; bồi thường cho ông L 246.964.000 đồng; bồi thường cho ông Th, bà Nụ 1.246.662.000 đồng. Tổng cộng là: 2.877.659.000 đồng. Như vậy, án phí dân sự sơ thẩm bà X, Ông Th phải chịu là:  $72.000.000đ + 2\% (2.877.659.000đ - 2.000.000.000đ) = 89.553.000 \text{ đồng}$ .

Ông Nguyễn Thái Th (Nguyễn Đức Th) không phải chịu. Trả lại ông Th số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0011695 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị A, ông Phạm Thanh L, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước và ông Đào Quang Th không phải chịu.

Hoàn trả lại cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011835 ngày 03/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho ông Đào Quang Th số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011841 ngày 15/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Phú Riềng;
- TAND huyện Phú Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Nga**