| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH PHƯỚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 41/2024/DS-PT
Ngày: 18-3-2024

V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Hòa

Ông Nguyễn Viết Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – 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 Thanh Huyền – Kiểm sát viên Viện kiểm sát.

Trong các ngày 11 tháng 3 và ngày 18 tháng 3 năm 2024, 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 277/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về *"Tranhh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS -ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2023/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Ninh Văn A, sinh năm 1974. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn 5, xã ĐH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1979. (Có mặt)

Nơi cư trú: Khu ĐL, thị trấn ĐP, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

2. *Bị đơn:* Bà Lương Thị C, sinh năm 1967. (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn 5, xã ĐH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Dương Vĩnh T – Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Địa chỉ làm việc: Văn phòng Luật sư DC, đường NH, tổ 3, khu phố 1, phường TĐ, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Ngô Thị H, sinh năm 1977. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn 5, xã ĐH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

* Người kháng cáo: bị đơn bà Lương Thị C.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

***Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 25/4/2005, ông A nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị C một diện tích đất chiều ngang mặt đường là 6,5m, chiều dài 75m, là một phần của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại thôn 6, xã ĐH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước. Vị trí đất nhận chuyển nhượng có ranh giới phía Đông giáp đất ông Nhật; phía Tây giáp đất ông Phương; phía Nam giáp đất ông Bảo và phía Bắc giáp đường ĐT 755B. Giá chuyển nhượng là 7.000.000đ. Do thửa đất đang thế chấp Ngân hàng nên chỉ thỏa thuận khi nào bà C trả tiền Ngân hàng sẽ lấy sổ về để thực hiện và bàn giao đất, không thỏa thuận nghĩa vụ chịu chi phí chuyển nhượng, nhưng nghĩ là thuộc về ông A.

Về hình thức chuyển nhượng: Việc chuyển nhượng có lập "Giấy chuyển quyền sử dụng đất" viết tay, hai bên cùng ký kết, nhưng không công chứng, chứng thực.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông A đã thanh toán đủ số tiền mua đất cho bà C ngay khi hai bên ký kết giấy tờ mua bán và đã được bà C giao đất để quản lý sử dụng. Tuy nhiên, đến nay mặc dù ông A đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà C vẫn không giao sổ đỏ cho ông, cũng không thực hiện việc sang tên đổi sổ cho ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên công nhận hợp đồng Giấy chuyển quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 25/4/2005 giữa ông A với bà Lương Thị C là hợp pháp.

- Tuyên công nhận diện tích đất có chiều ngAg mặt đường ĐT 755B là 6,5 mét, chiều dài 74 m, thuộc một phần của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại thôn 6, xã ĐH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước có ranh giới như trong giấy chuyển nhượng thuộc quyền ở hữu của ông.

- Tuyên buộc bà Lương Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) cho ông đối với diện tích đất nêu trên.

*Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trường hợp không đủ điều kiện thì đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng giữa hai bên là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định. Không đồng ý lời trình bày của bị đơn cho rằng đã trả lại đất vào năm 2009 và áp dụng thời hiệu khởi kiện. Thực tế sau khi lập

hợp đồng thì đã giao đất và quản lý, nhưng không thường xuyên canh tác. Đến năm 2021 hai bên tranh chấp, bà C đã lấy lại đất sử dụng nên không xác định được vị trí cụ thể. Thời điểm lập hợp đồng thì giấy CNQSD đất đất bà C thế chấp Ngân hàng qua hàng năm đến tận năm 2021 nên các bên không ấn định thời hạn thực hiện hợp đồng cụ thể. Ngoài ông A thì bà C cũng đã chuyển nhượng cho nhiều hộ dân khác ở thửa đất đã được cấp sổ, đã giao đất nhưng đều chưa thực hiện nghĩa vụ sang sổ. Năm 2021 bà C lấy sổ về nhưng cũng không chịu thực hiện chuyển nhượng cho ông A và các hộ khác đã nên ông A và các hộ dân cùng khởi kiện bà C.

***Bị đơn bà Lương Thị C quá trình giải quyết vụ án trình bày:*** Vào ngày 25/4/2005, bà có ký giấy tay, chuyển nhượng cho ông A một thửa đất có diện tích 487,5m$^2$ (gồm 6,5 mét chiều ngang và 75 mét chiều sâu) với giá là 7.000.000đ. Ông A đã giao đủ tiền và bà cũng đã giao đất cho ông A sử dụng. Nhưng đến năm 2009, ông A trả lại diện tích đất đã mua cho bà, vì diện tích đất ông A mua không đủ điều kiện tách sổ. Vì hoàn cảnh khó khăn nên bà chưa trả lại số tiền 7.000.000đ cho ông A. Do ông A đã trả lại đất nên vào năm 2014 bà làm thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A không có ngăn cản hay khiếu kiện gì. Ngày 30 tháng 6 năm 2014, bà được Ủy ban nhân dân huyện BĐ cấp quyền sử dụng theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số BM 137564, vào sổ cấp GCN số CH 02564, với diện tích 3.407,3m$^2$.

Nay ông A khởi kiện yêu cầu công nhận Giấy chuyển quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 25/4/2005 giữa bà với ông A thì bà không đồng ý. Vì ông A đã trả lại đất cho bà vào năm 2009, và bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Mặc khác, giao dịch viết tay giữa bà với ông A từ năm 2005, đến nay ông A mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng là hết thời hiệu. Bà yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của ông A. Ngoài ra, bà cho rằng diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông A là đất nông nghiệp và chỉ có 487,5m$^2$ là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, bà yêu cầu Tòa án nhân dân bác yêu cầu khởi kiện của ông A. Về số tiền 7000.000đ bà sẽ trả cho ông A khi ông có yêu cầu.

*Tại phiên tòa bà C trình bày:* Khẳng định ngày 25/4/2005 bà chuyển nhượng cho ông A 01 diện tích đất diện tích 6.5m x 75m như lời khai đã trình bày, bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông A quản lý. Đến năm 2009 ông A và bà tự thương lượng chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng tin tưởng không lập văn bản và không ai chứng kiến. Khẳng định giấy CNQSD đất của bà đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông A là thế chấp Ngân hàng NN&PTNT phòng giao dịch Thống Nhất từ trước khi chuyển nhượng cho đến năm 2021 mới kết thúc không vay, bà vay theo diện đáo hạn qua hàng năm, vay,

tức là thanh toán và vay lại. Bà đã nhận đất quản lý từ năm 2009 cho đến nay nên nguyên đơn khởi kiện thì bà không đồng ý, bà đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ việc tranh chấp.

***Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày***: Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì "Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm; Căn cứ khoản 1 Điều 154 Bộ luật dân sự năm 2015 thì " Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác". Tuy nhiên, xem xét, đối chiếu nội dung được ghi trong Giấy chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2005 thì thấy Giấy này không ghi cụ thể giữa bà C với ông A thì ai là người có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất, và thời gian nào thì thực hiện sang tên quyền sử dụng. Đối chiếu Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc sang tên quyền sử dụng đất trong trường hợp này là nghĩa vụ của ông A, chứ không phải của bà C. Nguyên đơn cho rằng bà C đã giao đất cho mình quản lý, sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, qua kết quả xem xét, thẩm định tài sản do tòa án nhân dân huyện BĐ tiến hành ngày 25/11/2022 thì nguyên đơn, đại diện nguyên đơn " không xác định được ranh giới, vị trí đất mà hai bên thỏa thuận sang nhượng". Theo bà C thì năm 2009, ông A đã giao trả lại đất và bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay. Đặc biệt vào năm 2014, bà làm thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A không có ngăn cản hay khiếu kiện gì. Căn cứ nội dung các bên đã thỏa thuận giao dịch thì thời hiệu khởi kiện 03 năm phải tính từ ngày 25/4/2005, nhưng đến năm 2022 ông A mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm e, khoản 1 Điều 127 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án do ông Ninh Văn A khởi kiện. Đối với số tiền 7.000.000đ bà C thừa nhận còn nợ của ông A, do ông A không có yêu cầu nên đề nghị không xem xét trong vụ án này

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H khai:*** Bà là vợ của ông Ninh Văn A. Xác nhận việc chuyển nhượng thửa đất của bà C là đúng, nhưng để ông A trực tiếp đứng ra giao dịch. Nay thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông A, yêu cầu bà C thực hiện việc chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Trường hợp Tòa án không chấp nhận thì yêu cầu trả lại số tiền chuyển nhượng 7000.000đ và giá trị đất tăng lên là 160.000.000đ.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước quyết định:*

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

Áp dụng các Điều 124, Điều 128, Điều 134, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ninh Văn A với bà Lương Thị C theo "Giấy chuyển quyền sử dụng đất" ngày 25/4/2005 đối với diện tích đất 506.8m$^2$ là một phần trong diện tích 3407,3m$^2$, loại đất trồng lúa, tại thôn 6, xã ĐH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 19; giấy CNQSD đất vào sổ cấp số CH 02564, do UBND huyện BĐ cấp ngày 30/6/2014 (cấp đổi từ giấy CNQSD đất số 726 ngày 10/12/1999 và 62.1m$^2$ chưa được cấp giấy CNQSD đất. *(Có sơ đồ đo vẽ kỹ thuật kèm theo)*.

2. Về giải quyết hậu hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Lương Thị C phải hoàn trả cho ông Ninh Văn A số tiền 7.000.000đ chuyển nhượng đất và 110.250.000đ giá trị tài sản trượt giá tài sản.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/10/2023 bị đơn Lương Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử vụ án.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo. Bị đơn chấp nhận trả 7.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng không chấp nhận giá theo biên bản định giá do mức giá Tòa án nhân dân huyện BĐ áp dụng cao hơn thực tế. Do đó, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm.

*QuA điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự tuyên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lương Thị C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Lương Thị C làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Lương Thị C thay đổi nội dung kháng cáo, theo đó tại đơn kháng cáo 09/10/2023 bị đơn Lương Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử vụ án nay bà thay đổi nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì bà cho rằng cấp sơ thẩm căn cứ vào giá theo biên bản định giá tài sản ngày 25/11/2022 thì mức định giá cao hơn so với giá của thực tế và bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng, không đồng ý số tiền trượt giá tài sản mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản định giá. Căn cứ theo Điều 298 thì việc thay đổi nội dung kháng cáo của bị đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo do đó được Hội đồng xét xử chấp nhận và xem xét kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm với lý do mức định giá quá cáo so với thực tế mà Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Bà Lương Thị C có 01 thửa đất diện tích 3407,3m$^2$, loại đất trồng lúa, tại thôn 6, xã ĐH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 19; giấy CNQSD đất vào sổ cấp số CH 02564, do UBND huyện BĐ cấp ngày 30/6/2014 (cấp đổi từ giấy CNQSD đất số 726 ngày 10/12/1999).

Ngày 25/4/2005, bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ninh Văn A, bà Ngô Thị H một phần diện tích trong thửa đất nêu trên, cụ thể chiều rộng phía trước và sau là 6,5m, chiều dài 75m (dài hết đất). Vị trí đất chuyển nhượng có ranh giới phía Đông giáp đất ông Nhật; phía Tây giáp đất ông Phương; phía Nam giáp đất ông Bảo; phía Bắc giáp đường ĐT 755B. Giá chuyển nhượng là 7.000.000đ. Ông A đã giao đủ tiền cho bà C. Khi chuyển nhượng các bên lập giấy viết tay, không công chứng, chứng thực theo quy định do đó các bên đã vi phạm quy định về hình thức giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên các bên thừa nhận thỏa thuận thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng sau khi bà C thanh toán với Ngân hàng và lấy giấy CNQSD đất về từ khoảng 01 năm trở đi nên giao dịch của các bên thuộc giao dịch có điều kiện và cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là phù hợp.

Diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất 506.8m$^2$, do diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng dưới mức tối thiểu để đủ điều kiện tách thửa. Khi các bên chuyển nhượng thì đều biết nhận giấy CNQSD đất của bà C

đAg thế chấp tại Ngân hàng NN&PTNT phòng giao dịch Thống Nhất, hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định pháp luật. Do đó, giao dịch của các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ theo quy định. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng giữa hai bên và giải quyết hậu quả hợp đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà C cho rằng giá mà Hội đồng định giá tài sản tại cấp sơ thẩm cao hơn so với giá thực tế. Xét thấy, tại biên bản định giá tài sản ngày 25/11/2022 của Hội đồng định giá bà C không ý kiến gì về giá mà Hội đồng định giá đưa ra, trong quá trình xét xử sơ thẩm bà cũng không có ý kiến gì về vấn đề này. Tại phiên tòa phúc thẩm bà cho rằng mức giá của Hội đồng định giá đưa ra là cao so với thực tế nhưng bà cũng không biết mức giá thực tế tại địa phương là bao nhiêu. Hơn nữa trước khi định giá Hội đồng định giá cũng đã tham khảo giá đất thực tế tại địa phương. Do đó, kháng cáo của bà về phần này là không có căn cứ chấp nhận.

Do hợp đồng các bên là vô hiệu nên cần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 128, Điều 134 , Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, cần buộc bà C trả lại số tiền nhận chuyển nhượng là 7.000.000đ và giá trị trượt giá tài sản tăng lên. Tuy nhiên, xét yếu tố lỗi của các bên là như nhau nên cần được tính như sau: Trị giá đất hiện nay là 227.500.000đ – giá trị thời điểm chuyển nhượng 7.000.000đ x 50% = 110.250.000đ. Tổng số tiền buộc bà C phải trả cho ông A, bà Hường là 117.250.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước

Căn cứ vào Điều 133, Điều 137, Điều 136, Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 124, Điều 128, Điều 134, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ninh Văn A với bà Lương Thị C theo "Giấy chuyển quyền sử dụng đất" ngày 25/4/2005 đối với diện tích đất 506.8m$^2$ là một phần trong diện tích 3407,3m$^2$, loại đất trồng lúa, tại thôn 6, xã ĐH, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 19; giấy CNQSD đất vào sổ cấp số CH 02564, do UBND huyện BĐ cấp ngày 30/6/2014 (cấp đổi từ giấy CNQSD đất số 726 ngày 10/12/1999 và 62,1m$^2$ chưa được cấp giấy CNQSD đất.

2. Về giải quyết hậu hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Lương Thị C phải hoàn trả cho ông Ninh Văn A số tiền 7.000.000đ chuyển nhượng đất và 110.250.000đ giá trị tài sản trượt giá tài sản.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Ninh Văn A phải nộp 5.000.000đ chi phí tố tụng vụ án (Đã nộp xong).

4. Về án phí:

Buộc ông Ninh Văn A phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 2.800.000đ tạm ứng án phí đã nộp trước, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000696 ngày 20/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh Bình Phước. Ông Ninh Văn A được nhận lại số tiền 1.900.000đ tạm ứng án phí còn lại.

Buộc bà Lương Thị C phải chịu 5.862.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị C phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh Bình Phước theo biên lai số 0001228 ngày 09/10/2023.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.*

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:***

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân huyện BĐ
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện BĐ
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Bùi Văn Bình**