

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 348/2024/DS-PT
Ngày 08-7-2024
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 08 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967; địa chỉ: số B N, khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2023), có mặt.

2. Ông Võ Thành T, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023 và ngày 14/11/2023), có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Ánh T1, sinh năm 1958; địa chỉ: số I, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1956; địa chỉ: số I, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Bá T2, sinh năm 1981; địa chỉ: số I, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1980; địa chỉ: số I, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt

4. Ông Lê Văn K, sinh năm 1952; địa chỉ: khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Lê Ngọc T3, sinh năm 1956; địa chỉ: số I, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện D; địa chỉ: khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đậu Đức N, là Luật sư thuộc Công ty L1.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 07/4/2023; đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 01/8/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông C cùng người đại diện theo ủy quyền là ông T thống nhất trình bày: Nguyên đơn ông C là em chồng của bị đơn bà T1. Ông C và bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ruộng theo Giấy bán ruộng ngày 20/7/2016. Giấy bán ruộng ngày 20/7/2016 được ông C viết tay tại nhà trên giấy tập học sinh. Sau khi viết xong, ông C cầm giấy bán ruộng và số tiền 12.000.000 đồng đến nhà bà T1 để đưa cho bà T1 xem giấy bán ruộng thì bà T1 có đọc nội dung giấy bán ruộng và đồng ý ký tên vào giấy bán ruộng, đồng thời ông C giao cho bà T1 số tiền 12.000.000 đồng, có người làm chứng bà Lê Ngọc T3 là chị ruột của bà T1 và cũng ở gần nhà bà T1 có đọc kỹ nội dung giấy bán ruộng và ký tên. Do có sự nhầm lẫn nên tại Giấy bán ruộng ngày 20/7/2016, ông C đã ghi đầy đủ họ tên của bà Trần Ánh T1 là Trần Thị Ánh T4 (tên đúng là Trần Ánh T4). Hiện nay, bản gốc của “Giấy bán ruộng” ngày 20/7/2016 ông C giữ, do tin tưởng nhau ông C không ghi thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, không ghi trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên liên quan và là người viết nên ông C không ký tên trên “Giấy bán ruộng”. Theo ông C, thời điểm năm 2016, do thửa đất lúc này ông C đang trồng rau muống nên các bên không ghi cụ thể diện tích thửa đất mà chỉ ghi là miếng ruộng trồng rau muống tại khu phố A, thị trấn D, huyện D và ông C có vẽ lại vị trí, sơ đồ thửa đất tại mặt phía sau của giấy bán ruộng ngày 20/7/2016. Ông C biết nguồn gốc phần đất ruộng hiện nay ông C đang trồng rau muống có nguồn gốc của gia đình

bà T4. Từ trước năm 2016, ông C không nhớ rõ cụ thể năm nào, ông C thấy bà T4 bỏ hoang không sử dụng nên ông C thấy tiếc và xin bà T4 để được mượn đất, để canh tác (trồng rau muống) và được bà T4 đồng ý. Ông C là người trồng rau muống trên đất từ trước năm 2016, đến năm 2016 thì nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của bà T4 và sử dụng đất cho đến nay. Theo ông C thì gia đình bà T4 đều biết sự việc bà T4 bán ruộng cho ông C, biết ông C là người sử dụng thửa ruộng từ trước năm 2016 đến nay.

Khoảng năm 2021, ông C có nghe thông tin gia đình bà T4 làm thủ tục phân chia di sản thừa kế và ông Q cùng bà T4 được chia miếng ruộng rau muống, hiện nay là thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 có địa chỉ tại thị trấn D, huyện D. Ông C nhiều lần yêu cầu bà T4 thực hiện thủ tục cần thiết để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T4 nói thửa đất cấp cho hộ gia đình, trong đó có ông Q (chồng bà T4) nhưng thời điểm này ông Q đang làm việc tại nước Lào nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được. Sau này, khi ông Q về Việt Nam, ông C yêu cầu bà T4 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T4 nói gia đình khó khăn, đã thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng để vay tiền, khi nào thực hiện thủ tục đáo hạn sẽ công chứng hợp đồng cho ông C. Theo nguyên đơn, lỗi dẫn đến việc ông C và bà T4 không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của bà T4, do đó bà T4 phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2022 và M trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý tranh chấp số 418-2022 ngày 06/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì phần đất ruộng rau muống theo Giấy bán ruộng ngày 20/7/2016 giữa ông C và bà T4 hiện nay có diện tích 198,9m² đất LUK (diện tích thuộc hành lang ruộng 150,8m², diện tích đất còn lại 48m²) thuộc thửa đất số 307 tờ bản đồ số 21 tại khu phố A, thị trấn D, huyện D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10335 ngày 20/12/2021 cho ông Q và bà T4.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/6/2023 thì diện tích đất 198,9m² giá trị 298.350.000 đồng (1.500.000 đồng/m² x 198,9 m²). Nguyên đơn thống nhất và yêu cầu Tòa án lấy giá trị đất này để là căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, ông C trình bày: “Giấy bán ruộng” ngày 20/7/2016 giữa ông C và bà T4 được ông C viết tay tại nhà của bà T4. Thời điểm năm 2021, khi ông C biết gia đình bà T4 làm thủ tục để tiến hành phân chia di sản thừa kế diện tích đất 198,9m² thuộc thửa đất 307 thì ông C đã không yêu cầu bà T4 và gia đình phải thỏa thuận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nghĩ là đã có giấy bán ruộng trước đó. Ông C yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2016 giữa ông C và bà T4; yêu cầu bà T4 trả lại cho ông C số tiền 12.000.000 đồng đã nhận vào ngày 20/7/2016 và phải đền bù trượt giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay với số tiền 298.350.000 đồng. Ông C tự nguyện giao trả lại cho bà T4 diện tích đất 198,9m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản

đồ số 21 tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương mà hiện nay ông C đang quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà T4 thì ông C không đồng ý. Người đại diện theo ủy quyền của ông Chà là ông L trình bày bổ sung: Đây là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng không phải là che đậy cho hợp đồng vay tiền; giá trị chuyển nhượng 12.000.000 đồng do hai bên tự thỏa thuận, là phù hợp theo quy định của pháp luật; tài sản chuyển nhượng có nguồn gốc của mẹ bà T4 để lại cho bà T4, hộ gia đình bà T4 đồng ý để bà T4 sử dụng đất và cũng biết ông Chà là người sử dụng đất từ trước năm 2016 cho đến nay; lỗi dẫn đến việc ông C và bà T4 không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà T4 không muốn chuyển nhượng cho ông C do hiện nay giá trị quyền sử dụng đất tăng cao. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tham khảo Án lệ số 16, nếu hợp đồng vô hiệu thì phát sinh bồi thường và bà T4 là người bồi thường cho ông C.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 07/4/2023; Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 01/8/2023; bản sao căn cước công dân; xác nhận thông tin cư trú; bản photo giấy bán ruộng; đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ; đơn từ chối hoà giải; Hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2023; Giấy ủy quyền ngày 14/8/2023; hợp đồng ủy quyền ngày 14/11/2023; Bản tự khai ngày 25/8/2023 và ngày 01/11/2023.

Theo Đơn phản tố ngày 20/10/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà T4 trình bày: Nguồn gốc phần đất ruộng rau muống tranh chấp thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tại khu phố A, thị trấn D, huyện D do mẹ của bà T4 là bà Trần Thị M1 khai phá từ sau khi giải phóng năm 1975. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1927, chết ngày 01/5/2015. Cha của bà M1 là ông Trần Văn H, sinh năm 1905, chết năm 1969 (không có giấy chứng tử); mẹ của bà M1 là bà Trần Thị T5, sinh năm 1909, chết năm 1972 (không có giấy chứng tử); chồng bà M1 là ông Lê Văn Đ, sinh năm 1931, chết năm 1958 (không có giấy chứng tử). Bà M1 và ông Đ có 03 người con là ông Lê Văn K, bà Lê Ngọc T3 và bà Trần Ánh T4. Từ khi ông Đ chết, bà M1 sống độc thân, không kết hôn với ai, không có thêm người con nào khác. Hộ gia đình bà T4 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03576 QSDĐ ngày 21/01/2003 trong đó có thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Năm 2021, sau khi mẹ của bà T4 là bà M1 chết thì gia đình có làm thủ tục phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng, theo đó gia đình thống nhất để lại diện tích đất 198,9m² cho vợ chồng bà T4, ông Q đứng tên quyền sử dụng đất. Bà T4 và ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10335 ngày 20/12/2021 diện tích 198,9m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tại khu phố A, thị trấn D, huyện D. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ngày 08/12/2022, vợ chồng bà T4, ông Q đã sử dụng, quyền sử dụng đất trên để bảo đảm (không thế chấp) vay số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện D theo Hợp đồng tín dụng số 5504-LAV-202204126. Đến ngày

07/12/2023, bà T4 và ông Q tiếp tục dùng quyền sử dụng đất trên để bảo đảm vay số tiền 60.000.000 đồng tại Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện D theo Hợp đồng tín dụng số 5504-LAV-202304554.

Do là chỗ anh em trong gia đình (bà T4 là vợ của ông Q, ông Q là anh trai ông C) nên từ năm 2004 đến thời điểm hiện tại, bà T4 đồng ý để cho ông Chà mượn đất để trồng rau muống diện tích 198,9m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tại khu phố A, thị trấn D, huyện D. Việc cho mượn đất chỉ nói miệng nhưng trong hộ gia đình bà T4 cũng biết sự việc và không phản đối. Ngày 20/7/2016, giữa bà T4 và ông C hoàn toàn không có thỏa thuận nào là bán ruộng rau muống, chỉ có việc bà T4 có vay của ông C số tiền 12.000.000 đồng. Bà T4 vay tiền để trang trải cuộc sống do lúc này gia đình khó khăn về kinh tế, ông Q đi làm tại nước Lào chưa về và bà T4 phải nuôi dưỡng 02 cháu là con trai của anh P. Để bảo đảm cho việc vay tiền của ông C, bà T4 thế chấp cho ông Chà thửa đất trồng rau muống, hiện nay là thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tại khu phố A, thị trấn D, huyện D. Hai bên không có thực hiện việc đo đất, không có thỏa thuận về thời hạn thực hiện hợp đồng, không thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời quyền sử dụng đất lúc này được cấp cho hộ bà Trần Anh T4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03576 QSDĐ được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 21/01/2003.

Bà T4 đồng ý biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện D và M trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý tranh chấp số 418-2022 ngày 06/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 09/6/2022.

Trước đây, ông C có hứa là sẽ cho bà T4 chuộc lại quyền sử dụng đất nhưng ông C đòi bà T4 phải đưa số tiền 150.000.000 đồng, đây là số tiền quá lớn trong khi bà T4 chỉ vay của ông C số tiền 12.000.000 đồng nên hai bên không thỏa thuận được với nhau.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà T4 không đồng ý; bà T4 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố là yêu cầu tuyên giấy bán ruộng ngày 20/6/2017 giữa bà T4 với ông Chà l vô hiệu; bà T4 đồng ý trả lại cho ông C số tiền đã vay 12.000.000 đồng.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Đơn phản tố ngày 20/10/2023; bản photo căn cước công dân; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản photo hợp đồng tín dụng; Bản tự khai ngày 07/7/2023; tờ tường trình quan hệ nhân thân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện D có ý kiến: Việc cho vay và A giữ quyền sử dụng đất (quyền sử dụng đất hiện nay đang thế chấp) là đúng quy định của pháp luật. A Chi nhánh huyện D xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ việc tại Tòa án nhân dân các cấp.

Chứng cứ Ngân hàng cung cấp: Đơn xin vắng mặt ngày 16/10/2023; bản photo Hợp đồng tín dụng số 5504-LAV-202204126 ngày 08/12/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q có ý kiến: Ông Q là chồng của bà Trần Ánh T4, là anh trai của ông Nguyễn Văn C. Miếng ruộng rau muống mà ông C đang tranh chấp với bà T4 có nguồn gốc là của mẹ vợ tên M1 (đã chết). Sau khi bà M1 chết, gia đình đã tiến hành phân chia di sản thừa kế và để cho ông Q cùng bà T4 đứng tên đối với quyền sử dụng đất. Do khó khăn nên vợ chồng đã thế chấp tại Ngân hàng A để vay tiền.

Việc giữa bà T4 và ông C có tiến hành chuyển nhượng thửa ruộng rau muống hay không thì ông Q không biết do thời điểm năm 2016 ông Q đi làm tại nước Lào. Đến năm 2021, khi ông C nói chuyện về ruộng, nói sẽ khởi kiện tại Tòa án thì ông Q mới biết sự việc trên. Ông Q không có ý kiến, đề nghị tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Chứng cứ ông Q cung cấp: Văn bản trình bày ý kiến ngày 16/8/2023; bản tự khai ngày 15/11/2023.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 15/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày: Ông K là con của bà Trần Thị M1 (đã chết). Bà M1 có 03 người con là ông K, bà T3 và bà T4. Hiện nay ông C có đơn thưa kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T4 thì ông K không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do tuổi cao, bận công việc nên đề nghị Tòa án không triệu tập đến làm việc, xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ ông K cung cấp: Văn bản trình bày ý kiến ngày 15/8/2023; bản photo căn cước công dân.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 trình bày: Bà T3 là chị gái của bà T4, có quan hệ quen biết với ông C. Vào chiều ngày 20/7/2016, bà T3 đang ở nhà tại địa chỉ: số I, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D thì được em gái là Trần Ánh T4 và em chồng của bà T4 là ông Nguyễn Văn C gọi sang nhà nhờ ký giấy làm chứng. Do là chỗ chị em trong gia đình, hai gia đình lại gần nhau, sát vách với nhau nên bà T3 có sang nhà bà T4. Tại đây, bà T3 chứng kiến sự việc ông C đưa cho bà T4 số tiền 12.000.000 đồng, và ông C có nói “khi nào chị chuộc lại đất ruộng thì em cho chuộc”, không nói là chuộc bao nhiêu tiền. Sau đó ông C đưa cho bà T3 một tờ giấy, nói bà T3 ký tên với tư cách là người làm chứng. Bà T3 không có đọc lại nội dung, cũng không biết đây là giấy bán ruộng, khi bà T3 sang nhà bà T4 thì đã thấy bà T4 và ông C có mặt, bà T3 nghe nói là bà T4 vay ông C 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) và có cầm cổ ruộng rau muống cho ông C để vay tiền. Ông C là người đưa giấy cho bà T3, bà T3 thấy có chữ ký của bà T4 rồi nên an tâm ký, không đọc lại nội dung trên giấy.

Bà T3 được biết miếng ruộng trồng rau muống, qua đo đạc thực tế có diện tích 198,9m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tại khu phố A, thị trấn D, huyện D. Thửa đất này có nguồn gốc của mẹ bà T3 tên Trần Thị M1 khai phá sau khi giải phóng năm 1975, canh tác ổn định và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình vào năm 2003. Sau năm 2003, bà M1 ở cùng với con gái út là bà T4 đến khi chết vào năm 2015, trong thời gian này, gia

định để cho bà T4 canh tác, sử dụng phần đất này. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1927, chết ngày 01/5/2015. Năm 2021, gia đình bà T3 có làm thủ tục phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng, theo đó gia đình thống nhất để lại thửa đất 198,9m² cho bà T4 cùng chồng là ông Q đứng tên quyền sử dụng đất. Theo bà T3 không có việc bà T4 bán đất cho ông C, bà T4 vay số tiền 12.000.000 đồng của ông C nên cầm cố thửa đất trồng rau muống bằng cách cho ông C tiếp tục trồng rau muống trên đất. Bà T3 ký tên trên “Giấy bán ruộng” ngày 20/7/2016 là với tư cách làm chứng việc bà T4 vay của ông C số tiền 12.000.000 đồng và bà T4 thế chấp thửa ruộng rau muống cho ông C. Bà T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C và đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T4.

Chứng cứ bà T3 cung cấp: Bản photo căn cước công dân; Bản tự khai ngày 15/11/2023; Đơn yêu cầu vắng mặt ngày 15/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 có ý kiến: Ông Nguyễn Bá T2 là con của bà Trần Anh T4 và ông Nguyễn Văn Q, là cháu của ông Nguyễn Văn C. Nguồn gốc thửa ruộng rau muống mà ông C đang khởi kiện với bà T4 có nguồn gốc là của bà ngoại tên M1 (đã chết). Sau này, gia đình đã tiến hành phân chia di sản thừa kế của bà ngoại và để cho cha mẹ đứng tên đối với quyền sử dụng đất.

Việc giữa bà T4 và ông C có tiến hành chuyển nhượng với nhau thửa ruộng rau muống hay không thì ông T2 hoàn toàn không biết. Ông T2 không có ý kiến đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Chứng cứ ông T2 cung cấp: Văn bản trình bày ý kiến ngày 16/8/2023; bản tự khai ngày 15/11/2023.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P trình bày: Ông P là con của bà T4 với ông Q, là cháu gọi ông C bằng chú. Năm 2016, ông P có nghe bà T4 nói có vay của ông C số tiền 12.000.000 đồng, không hề nghe nói giữa bà T4 và ông C có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Chỉ khi ông C khởi kiện bà T4 tại Tòa án thì ông P mới nghe thông tin ông C nói là bà T4 có bán ruộng rau muống cho ông C vào năm 2016. Phần ruộng rau muống này có nguồn gốc của hộ gia đình bên mẹ (gia đình bà T4), là của bà ngoại ông P để lại. Ông C sử dụng đất để trồng rau muống từ năm 2004, ông C tự ý làm và không nói gì đối với gia đình. Vì nghĩ là chỗ dòng họ trong gia đình nên gia đình ông P không có ý kiến gì về việc ông C sử dụng đất. Năm 2016, gia đình gặp khó khăn nên bà T4 có vay của ông C số tiền 12.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện nay, ông C vẫn đang là người quản lý, sử dụng đám ruộng trồng rau muống này. Đối với số tiền 12.000.000 đồng thì ông P được biết bà T4 vẫn chưa trả cho ông C, cũng không có đóng tiền lãi.

Theo ông P, đây là việc vay tiền và cầm đất, không phải là việc mua bán chuyển nhượng giữa ông C và bà T4. Ông C có hứa là sẽ cho chuộc lại quyền sử dụng đất nhưng ông C đòi số tiền 150.000.000 đồng là vượt quá khả năng của ông P và gia đình nên ông C mới khởi kiện tại Tòa án. Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, ông P đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T4.

Chứng cứ ông P cung cấp: Bản tự khai ngày 15/11/2023; Đơn yêu cầu vắng mặt ngày 15/11/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn bà Trần Ánh T4 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Ánh T4 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể như sau:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại “Giấy bán ruộng” ngày 20/7/2016 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Trần Ánh T4 là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Trần Ánh T4 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bà Trần Ánh T4 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu và Trần Ánh T4 phải đền bù trượt giá đất (đối với phần đất có diện tích 198,9m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương) với số tiền 298.350.000 đồng (hai trăm chín mươi tám triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu bà Trần Ánh T4 phải thanh toán số tiền 1.650.000 đồng (một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) và số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

4. Ông Nguyễn Văn C trả lại cho bà Trần Ánh T4 và ông Nguyễn Văn Q quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 198,9m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10335 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2021 cho bà Trần Ánh T4 và ông Nguyễn Văn Q.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/3/2024 nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và ngày 03/4/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thửa đất tranh chấp số 307, tờ bản đồ số 21 tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, có diện tích 198,9m² của bị đơn là miếng đất ruộng, bị đơn bỏ hoang không canh tác nên nguyên đơn là em chồng của bị đơn mượn thửa đất này để trồng rau

muống từ năm 2014-2015. Thời điểm này bị đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/7/2016, bị đơn có khó khăn về kinh tế nên mới bán miếng đất ruộng này cho bị đơn với giá 12.000.000 đồng, bị đơn đã nhận tiền hết của nguyên đơn. Việc mua bán có làm giấy sang nhượng, có chữ ký đầy đủ của bị đơn đồng thời có chỉ ruột của bị đơn là bà **Lê Ngọc T3** chứng kiến và ký tên vào giấy mua bán ruộng đồng thời mặt sau của tờ giấy mua bán ruộng có vẽ vị trí sơ đồ của thửa đất. Do đó, từ năm 2015 cho đến nay nguyên đơn là người trực tiếp sử dụng canh tác thửa đất này. Như vậy việc chuyển nhượng đất đã hoàn tất, bên nhận chuyển nhượng được giao đất, bên chuyển nhượng đã nhận tiền đủ. Sau khi làm tờ giấy mua bán xong thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đúng về mặt hình thức thì bị đơn nói rằng ông **Q** là chồng của bị đơn đang ở bên nước Lào nên không ký được khi nào ông **Q** về Việt Nam thì mới ký được. Một thời gian sau khi biết được bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký công chứng nhưng bị đơn nói là hiện nay hoàn cảnh gia đình đang gặp khó khăn nên thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng vì vậy không đến Văn phòng công chứng để ký được.

Tuy nhiên bị đơn cho rằng, bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng, đó là tiền nguyên đơn cho bị đơn vay nhưng bị đơn không có chứng cứ cho việc vay tiền nên không có cơ sở để xác định số tiền 12.000.000 đồng bị đơn nhận của nguyên đơn là tiền cho mượn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lời khai của bà **T3** người làm chứng và lời khai của ông **Q** chồng bị đơn xác định tiền vay là đúng, như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ mang ý chí chủ quan có lợi cho bị đơn, mang tính chất vi hiến trong khi không có chứng cứ nào để xác định là tiền vay. Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định buộc các bên phải thực hiện hình thức hợp đồng theo đúng quy định pháp luật nhưng các bên không thực hiện việc đánh giá của Tòa án cấp sơ thẩm như thế hoàn toàn không đúng, vì chỉ có bị đơn không muốn sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì không thực hiện chứ nguyên đơn mong muốn được sang tên quyền sử dụng đất mà làm sao nguyên đơn không thực hiện. Như vậy việc bị đơn không thực hiện ký hợp đồng cho đúng về mặt hình thức là lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn nên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 điểm C2 quy định rất rõ: trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”. Do Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng dẫn đến phán quyết không phù hợp pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán 50% giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sau khi trừ đi 12.000.000 đồng giá trị ban đầu. Vì vậy nguyên đơn thấy rằng kháng

ng nghị của Viện kiểm sát là hoàn toàn đúng nên nguyên đơn đồng ý với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát.

Từ những phân tích trên xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xử, ngày 03/4/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 15/QĐKN-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện D như sau: Theo Giấy bán ruộng ngày 20/7/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn không tuân thủ hình thức vô hiệu là có căn cứ, tuy nhiên về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điều 137 Bộ luật Tố tụng dân sự buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, vì cho rằng nguyên đơn mượn đất của bị đơn canh tác từ năm 2016 cho đến nay không có gì thiệt hại xảy ra nhưng xét thấy nội dung Giấy bán ruộng ngày 20/7/2016 thể hiện bị đơn bán cho nguyên đơn thửa đất ruộng từ năm 2016 nguyên đơn đã trực tiếp quản lý sử dụng còn bị đơn đã nhận số tiền đầy đủ 12.000.000 đồng của nguyên đơn, do hai bên khi mua bán có làm giấy nhưng không thực hiện đúng hình thức hợp đồng mà pháp luật quy định là phải công chứng chứng thực nên hợp đồng này vô hiệu là lỗi hoàn toàn của hai bên nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại xảy ra. Cách tính thiệt hại thì căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”. Giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 298.350.000 đồng với giá trị tại thời điểm chuyển nhượng, cần buộc bị đơn phải chịu thiệt hại để thanh toán cho nguyên đơn sau khi trừ số tiền nhận chuyển nhượng ban đầu 12.000.000 đồng. Về cách tuyên án, số tiền 12.000.000 đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn tại phần quyết định mục 1.2 nhưng tại mục 3 của phần quyết định của bản án lại tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng là mâu thuẫn với mục 1.2, nguyên đơn không rút yêu cầu về số tiền 12.000.000 đồng.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu và bị đơn tự nguyện trả cho nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng nhưng phần quyết định của bản án không tuyên có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, trong trường hợp này cần phải tuyên xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng nhưng tuyên xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng là không phù hợp. Bản án sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật là không chấp nhận 01 phần yêu cầu bồi thường giá trị chênh lệch và tuyên án không rõ ràng xâm phạm đến quyền lợi của đương sự. Do đó đề nghị

Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả 50% giá trị quyền sử dụng đất sau khi trừ đi số tiền 12.000.000 đồng giá trị ban đầu và sửa cách tuyên án cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Ngọc T3**, ông **Nguyễn Bá T2**, ông **Nguyễn Văn Q**, ông **Lê Văn K** và **Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện D** có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật dân sự.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, nguyên đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị bản án sơ thẩm. Xét thấy việc kháng cáo, kháng nghị đúng thời gian theo quy định tại Điều 272, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 20/7/2016, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn phần đất ruộng trồng rau muống, tọa lạc cánh đồng rau muống với giá trị 12.000.000 đồng, hai bên có lập văn bản có chữ ký, chữ viết của người chuyển nhượng (bị đơn), ngoài ra có người làm chứng bà **Lê Ngọc T3** là chị ruột của bị đơn có chứng kiến và ký tên xác nhận vào giấy bán ruộng, cùng thời điểm ngày 20/7/2016 bị đơn đã nhận số tiền 12.000.000 đồng của nguyên đơn và bị đơn cũng đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Như vậy việc chuyển nhượng đất giữa các bên đã hoàn tất nhưng khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì không làm đúng hợp đồng chuyển nhượng theo pháp luật quy định là không có công chứng chứng thực nên hợp đồng vi phạm về mặt hình thức được quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 129 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu về mặt hình thức. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự có quy định hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Xét trong trường hợp này thì lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ mặt hình thức của hợp đồng là do lỗi cả hai bên đồng thời do khi chuyển nhượng bị đơn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn và nguyên đơn biết bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhận chuyển nhượng là lỗi thuộc cả hai. Để xác định có thiệt hại xảy ra hay không cần phải xem xét hợp đồng chuyển nhượng nếu hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm thì áp dụng trong trường hợp phạt vi phạm nhưng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có đặt cọc và hai bên không có thỏa thuận về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm, để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì trong trường hợp này cần xác định thiệt hại phải bao gồm khoản tiền

chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm được tính như sau: giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 298.350.000 đồng với giá trị đất do các bên thỏa thuận là 12.000.000 đồng (298.350.000 đồng – 12.000.000 đồng = 286.350.000 đồng). Như vậy tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 286.350.000 đồng là số tiền bị thiệt hại thì mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại với số tiền 143.175.000 đồng, nguyên đơn giao trả lại đất cho bị đơn thì bị đơn phải trả số tiền 143.175.000 đồng cho nguyên đơn và số tiền đã nhận ban đầu của nguyên đơn 12.000.000 đồng. Việc tính thiệt hại được quy định tại mục II điểm C3 Nghị quyết số 02/2004 /NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng nghị quyết này để giải quyết nên giải quyết chưa chính xác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng nguyên đơn đã quản lý sử dụng đất từ 2016 cho đến nay nên không có thiệt hại là đánh giá theo ý chí chủ quan, bởi lẽ hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng giao đất đã 09 năm mà nay yêu cầu nguyên đơn giao đất lại cho bị đơn mà không bồi thường thiệt hại giá trị đất chênh lệch là hoàn toàn không phù hợp pháp luật và không hợp lý thực tế. Ngoài ra để chứng minh cho việc bị đơn không đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mặc dù bị đơn đã nhận tiền hết của bị đơn thể hiện sự việc khi Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định buộc các bên phải thực hiện đúng hình thức của hợp đồng nhưng bị đơn không ký để sang tên cho nguyên đơn như vậy tình tiết này chứng minh thêm cho việc bị đơn có lỗi trong việc không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Thực tế thửa đất ruộng trồng rau muống mà các đương sự nhận chuyển nhượng vào ngày 20/7/2016 thì các đương sự thừa nhận chính là thửa đất số 307 tờ bản đồ số 21 có diện tích 198,9m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý tranh chấp số 418-2022 ngày 06/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thực hiện. Phần đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10335 ngày 20/12/2021 cho vợ chồng bị đơn bà T4, ông Q.

Bị đơn thừa nhận Giấy bán ruộng lập ngày 20/7/2016 bán với giá 12.000.000 đồng là chữ ký, chữ viết của bị đơn nhưng bị đơn cho rằng số tiền 12.000.000 đồng là bị đơn mượn tiền của nguyên đơn nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh để phản bác lại ý kiến của nguyên đơn cho rằng số tiền 12.000.000 đồng là tiền mua bán đất ruộng nên không có căn cứ để xác định số tiền 12.000.000 đồng là tiền mượn mà là tiền bán đất ruộng thể hiện rõ nội dung trong Giấy bán đất ruộng ngày 20/7/2016.

Do Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng văn bản hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết dẫn đến việc giải quyết chưa chính xác. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C**.
2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 15/QĐKN-VKS ngày 03/4/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C** đối với bị đơn bà **Trần Ánh T4** về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Trần Ánh T4** đối với nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C** với bị đơn bà **Trần Ánh T4** thể hiện tại “Giấy bán ruộng” ngày 20/7/2016 vô hiệu và chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng đã nhận.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C** với bị đơn bà **Trần Ánh T4** thể hiện tại “Giấy bán ruộng” ngày 20/7/2016 vô hiệu.

- Buộc bà **Trần Ánh T4** có trách nhiệm thanh toán cho ông **Nguyễn Văn C** số tiền 155.175.000 đồng (một trăm năm mươi lăm triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Buộc ông **Nguyễn Văn C** phải giao trả lại cho bà **Trần Ánh T6** thửa đất số 307 tờ bản đồ số 21 có diện tích 198,9m² tại **khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10335 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 20/12/2021 cho bà **Trần Ánh T4** và ông **Nguyễn Văn Q**.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn C** số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011619 ngày 11/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Bà **Trần Ánh T4** được miễn án phí do là người cao tuổi.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn C** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002709 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp

.