

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 60/2019/DS-PT
Ngày 12-4-2019
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: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 257/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Kim H, sinh năm 1957; thường trú: Số 39/108/45, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; tạm trú: Số 5B/11 khu phố N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1955; thường trú: Số 46/2A, khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Trần Hữu N (tên gọi khác: Q), sinh năm 1963; thường trú: Số 5B/11 khu phố A, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1980; thường trú: Số 46/2A, khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thúy M, sinh năm 1957; thường trú: Số 46/2A, khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1984; thường trú: Số 46/2A, khu phố A,

phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Minh U, sinh năm 1991; thường trú: Số 46/2A, khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng F; địa chỉ: Số 45A, Nguyễn Văn C, phường D, thị xã G, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn B, sinh năm 1965, chức vụ: Phó Tổng giám đốc. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Kim H; bị đơn ông Nguyễn Minh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn bà Huỳnh Kim H trình bày:*

Ngày 27/11/2002, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh Đ phần đất có diện tích 268m² thuộc thửa 684 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện A (nay là khu phố A, phường T, thị xã A) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2015/QSDĐ/TĐH do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 09/7/1999, giá chuyển nhượng là 29.480.000 đồng. Hai bên lập “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất*”. Bà H đã giao cho ông Đ 15.000.000 đồng có ông N biết, sau đó vào ngày 02/12/2002 bà H trả tiếp 5.000.000 đồng, tháng 01/2003 trả 1.000.000 đồng và 01 ngày không nhớ rõ bà H trả thêm 200.000 đồng, những lần giao tiền sau chỉ có bà H và ông Đ. Như vậy, tổng số tiền bà H đã trả cho ông Đ là 21.200.000 đồng, số tiền này là tài sản chung giữa bà H với ông N. Khi thỏa thuận chuyển nhượng với ông Đ, bà H được ông Đ đưa cho 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà biết đất cấp cho hộ nhưng không biết khi chuyển nhượng phải có các thành viên trong hộ ký tên. Sau khi giao tiền cho ông Đ, bà H đổ đất san lấp mặt bằng làm chuồng heo để nuôi heo đến năm 2007 thì không nuôi nữa. Từ đó đến nay, bà H không còn quản lý canh tác gì trên phần đất trên. Lý do, hai bên chưa đến cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà H nghĩ rằng ông Đ đã giao đất cho bà H làm chuồng heo nên đất đã thuộc quyền sở hữu của bà H. Về số xe đất đổ thì bà H và ông Đ thống nhất trị giá là 9.000.000 đồng. Đối với 02 cây gòn, 02 cây tràm bà xác định không tranh chấp. Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/11/2002 giữa bà H và ông Nguyễn Minh Đ.

+ Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 260.4m² thuộc thửa 684 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu của bà H.

- *Bị đơn ông Nguyễn Minh Đ trình bày:*

Ông Đ thừa nhận vào ngày 27/11/2002 có lập “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng*” để chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim H diện tích đất như trình bày của bà H. Diện tích đất chuyển nhượng trên đã được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Đ. Tuy nhiên, ông Đ mới nhận tổng cộng 03 đợt với số tiền 6.200.000 đồng, cụ thể ngày 02/12/2002 thanh toán đợt 1 là 5.000.000 đồng, ngày 06/12/2002 thanh toán đợt 2 là 1.000.000 đồng, ngày 05/01/2003 thanh toán đợt 3 là 200.000 đồng. Do bà H không thanh toán hết tiền chuyển nhượng như thỏa thuận nên ông Đ mới không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng. Khi bà H đổ đất làm chuồng heo ông Đ không đồng ý nhưng bà H nói hoàn cảnh gia đình khó khăn muốn thuê một thời gian và sẽ căn trừ vào số tiền 6.200.000 đồng nên ông Đ mới đồng ý, tuy nhiên việc này chỉ nói miệng không có văn bản. Đến năm 2004, bà H đập bỏ chuồng heo, hiện nay trên đất chỉ còn nền chuồng heo và bức tường xây giáp đường đi vào nghĩa địa. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ không đồng ý. Đối với số xe đất bà H san lấp ông Đ đồng ý trả lại cho bà H với số tiền 9.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T trình bày:*

Việc ông Nguyễn Minh Đ là cha của bà T chuyển nhượng đất với bà Huỳnh Kim H, bà T không biết. Do nhà ở xa đất nên việc bà H xây dựng chuồng heo và nuôi heo bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu N (tên gọi khác Q) trình bày:*

Ngày 27/11/2002, ông Đ đến nhà của ông N bà để thỏa thuận chuyển nhượng đất như phần trình bày của bà H. Cùng ngày, bà H đã giao cho ông Đ 15.000.000 đồng, còn những đợt thanh toán tiền sau ông không biết. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, thanh toán tiền chuyển nhượng, đổ đất làm chuồng heo là tiền chung giữa ông N với bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng F (gọi tắt là Công ty F) trình bày:*

Ông Nguyễn Minh Đ là chủ sở hữu diện tích đất 14.186m² thuộc các thửa 630 đến 654, 657 đến 679, 684, 692 đến 702 tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất của ông Đ nằm trong quy hoạch đầu tư của Công ty F nên ông Đ và Công ty F đã thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 2000-2003. Theo đó, ông Đ chuyển nhượng cho Công ty F các thửa 630 đến 654, 657 đến 679, 692 đến 702 còn thửa 684 diện tích 268m² là không chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng với ông Đ thì Công ty F mượn giấy chứng nhận của ông Đ để làm thủ tục chuyển nhượng, Công ty đã hoán đổi 01 phần với đất của ông Nguyễn Văn C nên vào ngày 19/02/2000 Công ty có nhờ ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức hóa

với ông Nguyễn Văn C và ông Chiêu đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất còn lại vào ngày 31/12/2003 ông Nguyễn Minh Đ và Công ty F ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là phường T) xác nhận. Công ty F đã nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên tại Phòng tài nguyên môi trường huyện A. Vì vậy, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đạo, Công ty F không giữ. Đề nghị ông Đ liên hệ Phòng Tài nguyên môi trường thị xã A để được biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty không có ý kiến gì.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ông C là chủ sử dụng đất liền kề với phần đất đang tranh chấp. Năm 2003, ông biết ông Q (sau này mới biết tên thật là N) thuê đất, xây dựng chuồng heo để nuôi heo trên phần đất của ông Đ đến khoảng năm 2004 thì không nuôi nữa. Từ đó đến nay, ông C không thấy ông Q quản lý, canh tác gì trên phần đất trên.

- *Người làm chứng ông Trà Văn H trình bày:*

Ông H là chủ sử dụng đất gần với phần đất đang tranh chấp. Năm 2003, ông H có nghe ông Đ kể cho ông Q (sau này mới biết tên thật là N) thuê đất, xây dựng chuồng heo để nuôi heo trên phần đất của ông Đ đến khoảng năm 2004 thì không nuôi nữa. Từ đó đến nay, ông H không thấy ông Q quản lý, canh tác gì trên phần đất trên. Việc tranh chấp giữa hai bên ông không biết.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với đất và các tài sản gắn liền với đất. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2018 Hội đồng định giá đã định giá các tài sản như sau:

- Diện tích đất 260.4m² trị giá 781.200.000 đồng;

- Tài sản gắn liền trên đất gồm có:

+ 01 dãy chuồng heo tường gạch xây tô, nền xi măng có chiều rộng mỗi ngăn 4mx6.7m xây dựng năm 2003 đến năm 2007 tháo dỡ, 01 tường gạch không tô xây dựng năm 2007 và 01 giếng đào đã tháo dỡ hiện không còn giá trị sử dụng.

+ 01 tường gạch xây tô diện tích 42,64m², giá 2.596.776 đồng.

Tổng giá trị tài sản là 783.796.776 đồng.

Đối với 02 cây tràm và 02 cây gòn, đương sự xác định không tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Kim H về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Minh Đ.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2002 giữa bà Huỳnh Kim H với ông Nguyễn Minh Đ là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh Đ có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Kim H và ông Trần Hữu N 298.937.236 đồng (hai trăm chín mươi tám triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi sáu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2018, nguyên đơn bà Huỳnh Kim H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Minh Đ kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, ông Đ không đồng ý trả cho bà H, ông N số tiền 303.040.116 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Huỳnh Kim H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhưng rút yêu cầu kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Minh Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Kim H rút yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2002 là hợp đồng giấy tay không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực chưa bảo đảm theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 1995, tuy nhiên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm do chưa được công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì không bị coi là vi phạm về hình thức. Quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 260.4m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện G cấp ngày 09/7/1999 cho hộ gia đình bị đơn. Căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình gồm có bị đơn cùng vợ và các con, trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 01 mình bị đơn ký không có chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình (tại thời điểm chuyển nhượng có Nguyễn Thị Minh U là chưa đủ 15 tuổi) là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995.

Xét về lỗi: Bị đơn được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình, nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng lẽ ra bị đơn phải

thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình về việc chuyển nhượng, tuy nhiên theo lời khai của bà Nguyễn Thị Minh T là con gái của bị đơn thì việc bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn bà T không biết, hơn nữa do nhà ở của gia đình bà T xa phần đất tranh chấp nên việc nguyên đơn xây chuồng heo, nuôi heo bà T không biết; nguyên đơn đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bị đơn số tiền là 21.200.000 đồng số tiền còn lại là 8.280.000 đồng theo Hợp đồng, nguyên đơn phải thanh toán sau khi hoàn thành thủ tục đo đạc được UBND xã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn không có lỗi trong việc thanh toán như bản án sơ thẩm nhận định. Cho nên trong trường hợp này xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn do phía bị đơn. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 21.200.000 đồng, thanh toán trị giá bức tường xây 2.596.776 đồng, trị giá 30 xe đất là 9.000.000 đồng và giá trị đất tăng lên (được xác định như sau: nguyên đơn đã thanh toán hợp đồng 21.200.000 đồng/29.480.000 đồng tương đương 71,9% giá trị hợp đồng, giá trị đất định giá hiện nay là 781.200.000 đồng, giá trị tăng lên của đất (781.200.000 đồng – 29.480.000 đồng) x 71,9%=540.486.680 đồng). Như vậy tổng số tiền ông Đ thanh toán cho bà H, ông N là 573.283.456 đồng.

Xét thấy kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015 sửa Bản án sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương theo hướng xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Kim H rút yêu cầu kháng cáo nên sẽ đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Kim H theo quy định pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Kim H và bị đơn ông Nguyễn Minh Đ đều thừa nhận ngày 27/11/2002 có lập “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng*” để chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim H diện tích đất là 268m² thuộc thửa 684 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện A (nay là khu phố A, phường T, thị xã Dĩ An) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2015/QSDĐ/TĐH do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 09/7/1999. Nhưng ông Đ không thừa nhận đã nhận của bà H số tiền 15.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng mà chỉ nhận số tiền 6.200.000 đồng sau khi ký hợp đồng đặt cọc.

[3] Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 27/11/2002 thì thỏa thuận phương thức thanh toán là bên chuyển nhượng trả trước 50% tương đương số tiền 15.000.000 đồng, nếu trường hợp có tranh chấp không hoàn thành được việc chuyển nhượng thì ông Đ phải hoàn trả cho ông Q, bà H số tiền đặt cọc trước là 15.000.000 đồng, hai bên cùng cam kết thống nhất ký tên. Giấy thỏa thuận được bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh Đ ký và ghi họ tên. Ngoài

ra, sau khi ký giấy thoả thuận chuyển nhượng thì ông Đ giao đất cho bà H đổ đất xây dựng chuồng trại, tường rào nuôi heo đến năm 2007 thì bà H mới không còn quản lý sử dụng đất đến nay. Vì vậy, việc ông Đ kháng cáo cho rằng không có nhận số tiền này là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 260.4m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện G cấp ngày 09/7/1999 cho hộ gia đình bị đơn. Căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình gồm có bị đơn cùng vợ và các con, trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 01 mình bị đơn ký không có sự thoả thuận của các thành viên trong hộ gia đình là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995. Việc chuyển nhượng đất cũng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, giao dịch thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu kể từ khi xác lập, các bên phải hoàn phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

[5] Khi thoả thuận chuyển nhượng, ông Đ có photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà H, bà H biết quyền sử dụng đất cấp cho hộ nhưng không thoả thuận và ký chuyển nhượng với vợ và các con ông Đ. Do đó, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn bà H và bị đơn ông Đ nên mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% đối với giá trị đất chênh lệch nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu buộc ông Đ phải trả số tiền đã nhận là 21.200.000 đồng; tiền đầu tư tài sản trên đất là 2.596.776 đồng (trị giá bức tường xây), 9.000.000 đồng (giá trị của 30 xe đất mà sau khi ký hợp đồng bà Hoàng đã đổ trên phần đất tranh chấp) và ½ giá trị tăng lên của diện tích đất là 270.243.340 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Đ kháng cáo cho rằng không nhận số tiền 15.000.000 đồng và tại phiên tòa phúc thẩm chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà H là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng xác định thiệt hại thuộc về lỗi của bên chuyển nhượng ông Đ là chưa phù hợp nên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Kim H và ông Nguyễn Minh Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; Điều 147; Điều 148; điểm b khoản 2 Điều 289; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Kim H.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh Đ.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Kim H về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Minh Đ.

3.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2002 giữa bà Huỳnh Kim H với ông Nguyễn Minh Đ là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh Đ có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Kim H và ông Trần Hữu N 298.937.236 đồng (hai trăm chín mươi tám triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bà Huỳnh Kim H có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án ông Nguyễn Minh Đ còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.3. Chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Kim H và ông Nguyễn Minh Đ mỗi người phải chịu 1.357.826 đồng (một triệu, ba trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá. Bà Huỳnh Kim H được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án. Ông Nguyễn Minh Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Kim H 1.357.826 đồng (một triệu, ba trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng).

3.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Kim H và ông Nguyễn Minh Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Kim H và ông Nguyễn Minh Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã A;
- TAND thị xã A;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh