

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 189/2023/DS-PT
Ngày 25-5-2023
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 Tài;
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 439/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 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: 79/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 25/4/2023); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1932; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1975; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Đỗ Xuân H, sinh năm 1986; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 5. Ông Đỗ Xuân C, sinh năm 1996; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Cùng địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.
6. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1990; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 7. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1992; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Cùng địa chỉ: ấp T1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.
- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Thị N.
 - *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đặng Thị T trình bày*: vào ngày 16/01/2019, bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận bán cho bà T 01 phần đất có chiều ngang là 10m, chiều dài 75m, tổng diện tích theo đo đạc thực tế 717,7m² thuộc thửa đất số 165, thuộc tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, hai bên thỏa thuận giá là 660.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu đồng). Việc mua bán quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay, sau khi lập giấy tờ mua bán thì bà T đã giao cho bà N số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), còn lại là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng) bà N cam kết khi nào thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, tức khi ra sổ đỏ cho bà T thì bà T sẽ giao đủ số tiền còn lại 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng) cho bà N. Sự việc mua bán này có tất cả thành viên trong gia đình bà N gồm có bà Đỗ Thị M là mẹ bà N, ông Nguyễn Văn T là anh ruột của bà N, ông Nguyễn Văn K là em ruột bà N và ông Đỗ Xuân H, ông Đỗ Xuân C là con ruột của bà N đều đồng ý và ký tên xác nhận vào giấy bán đất. Khi bán đất cho bà T thì gia đình bà N đã tiến hành đo đạc phần đất và đã có bản vẽ của thửa đất, gia đình bà N có đưa cho bà T xem hồ sơ trích đo thửa đất ngày 02/02/2018 để làm sổ đỏ sang tên cho bà N để cho bà T xem. Gia đình bà N nói rằng đất này là của bà N được thừa kế từ ông Diệu (đã chết) là cha của bà N và cam kết sẽ sang tên tách sổ cho bà T. Bà M, ông K, ông T, ông H, ông C cũng cam kết với bà T. Vì là bà con dòng họ với nhau nên bà T tin tưởng gia đình bà N, bà T đã đồng ý mua đất của bà N và giao tiền cho bà N. Khi mua đất của bà N thì gia đình bà N đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng. Đồng thời, khi mua đất của bà N thì trên đất có khoảng 35 cây cao su là do ông T trồng, ông T đã bán số cây cao su này cho bà T và bà T đã trả tiền mua cây cao su cho ông T, từ đó bà T nhận đất sử dụng, bà T đã cưa cây cao su trên đất. Tuy nhiên, từ khi giao tiền và nhận đất tới nay thì bà N, bà M, ông K, ông T, ông H, ông C không chịu thực hiện việc sang tên tách sổ cho cho bà T.

Sau khi bán đất cho bà T thì bà N, bà M, ông K, ông T đã âm thầm đòi thửa đất (phần đất đã bán cho bà T) cho bà D, bà P là cháu của bà N, bà M, ông

K, ông T để bà D, bà P đứng tên quyền sử dụng đất. Còn bà D, bà P thì đổi thửa đất của bà D, bà P cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất. Mục đích của bà N, bà M, ông K, ông T, bà D, bà P đổi đất cho nhau là để chiếm đoạt phần đất đã bán cho bà T và cố tình để không thực hiện việc sang tên tách sổ cho bà T. Bà T đã nhiều lần yêu cầu bà N, bà M, ông K, ông T, ông H, ông C thực hiện việc sang tên tách sổ nhưng đều bị né tránh. Nhận thấy hành vi thông đồng, cấu kết của bà N, bà M, ông K, ông T, bà D, bà P để đổi đất cho nhau là cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, là hành vi coi thường pháp luật.

Do đó, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 16/01/2019 đối với phần đất có diện tích 717,7m² thửa đất số 165 (nay là thửa đất số 203, tờ bản đồ số 61, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 243312 và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 61, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 243311). Trong trường hợp bà N không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc bà N không chịu thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* vào ngày 16/01/2019, bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận bán cho bà T 01 phần đất có chiều ngang là 10m, chiều dài 75m, tổng diện tích 717,7m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, hai bên thỏa thuận giá là 660.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu đồng). Bà T đã thanh toán cho bà N số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); số tiền còn lại là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng) thì sau khi các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng thì bà T sẽ giao đủ cho bà N. Tuy nhiên, hiện nay bà N không thể làm thủ tục để chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà T với lý do diện tích đất này là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Diệu (ông Diệu đã chết vào ngày 11/09/2017), bản thân bà N đã chuyển nhượng đất cho bà T chưa được sự đồng ý của các hàng thừa kế là bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T và con của ông Nguyễn Văn Căn là con của ông Diệu (đã chết vào năm 2012) là bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Nguyễn Thị Minh P. Việc bà N không thể tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là nguyên nhân khách quan và nằm ngoài khả năng của bà N nên nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà N không thể thực hiện được. Nay bà N yêu cầu Tòa án hủy giấy tay mua bán đất giữa bà T và bà N đối với phần đất có diện tích 717,7m² thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 61. Đối với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) thì bà N đồng ý trả lại cho bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M trình bày:* Bà M không đến Tòa án để trình bày ý kiến và làm việc.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, ông K thống nhất trình bày:* việc bà N ký giấy mua bán đất với bà T như thế nào thì bà N tự giải quyết với bà T. Diện tích đất tranh chấp là di sản của cha ông T, ông K là ông Nguyễn Văn Diệu (đã chết vào ngày 11/09/2017). Khi bà N ký chuyển nhượng cho bà T

chưa được sự thống nhất của các đồng thừa kế của ông Diệu là bà M, ông T, ông K và người thừa kế thế vị của ông Nguyễn Văn Căn (chết vào ngày 26/6/2013) là bà D, bà P là con ruột của ông Căn. Bà N không thể tự định đoạt đối với toàn bộ di sản thừa kế của ông Diệu. Việc bà N bán đất cho bà T là không đúng nên ông T, ông K yêu cầu Tòa án hủy giấy mua bán đất giữa bà T và bà N, số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) bà N nhận từ bà T thì bà N phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T. Ông K, ông T không liên quan đến số tiền này nên ông K, ông T không có nghĩa vụ trả tiền cho bà T.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Minh P thống nhất trình bày:* vào ngày 16/01/2019, bà N có nhận tiền đặt cọc của bà T và bán cho bà T 01 phần đất có chiều ngang là 10m, chiều dài 75m, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Vào thời điểm này phần đất mà bà N bán cho bà T là do nhận thừa kế nhưng bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi được thừa kế thì phần đất nêu trên là do bà D và bà P là người được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D, bà P không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà D, bà P đồng ý với ý kiến của bà N.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông C trình bày:* vào ngày 16/01/2019, mẹ ruột của ông C là bà N có nhận tiền đặt cọc của bà T và bán cho bà T 01 phần có chiều ngang là 10m, chiều dài 75m, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông C có xác nhận vào giấy bán đất, ông C đồng ý với ý kiến của bà N.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:* vào ngày 16/01/2019, mẹ ruột của ông H là bà N có nhận tiền đặt cọc của bà T và bán cho bà T 01 phần đất có chiều ngang là 10m, chiều dài 75m, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông H đồng ý với ý kiến của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy “Giấy bán đất” được ký kết giữa bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị N vào ngày 16/01/2019 đối với phần đất có diện tích là 717,7m² phần đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 3.220.334.000 đồng (ba tỷ hai trăm hai mươi triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn đồng) cho bà Đặng Thị T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16 tháng 9 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo; ngày 29 tháng 9 năm 2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân

huyện D kháng nghị bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2019 giữa bà Đặng Thị T với bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất 717,7m² thuộc một phần thửa 154, tờ bản đồ số 61, ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, về lỗi dẫn đến đến hợp đồng vô hiệu là của bị đơn là phù hợp. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu định giá lại thửa đất tranh chấp, kết quả định giá xác định quyền sử dụng đất các thửa đất tranh chấp là 2.230.000 đồng/m². Đề nghị sửa án phúc thẩm theo hướng áp dụng kết quả định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm để 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; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu định giá lại thửa đất 202, 203 (thửa cũ 154) tờ bản đồ số 61, xã L, huyện D. Ngày 12/4/2023, Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương đã định giá lại quyền sử dụng thửa đất 202 và 203 có giá là 2.230.000 đồng/m².

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn Đặng Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị N yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 16/01/2019 đối với phần đất có diện tích 717,7m² thuộc một phần thửa 154, tờ bản đồ số 61, ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là thửa đất số 203, tờ bản đồ số 61, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 243312 và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 61, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 243311). Trong trường hợp bà N không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc bà N không chịu thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Tài liệu, chứng cứ thể hiện ngày 16/01/2019, bà Nguyễn Thị N lập giấy tay bán đất cho bà Đặng Thị T diện tích đất ngang 10m, dài 75m, đất mặt tiền đường nhựa giáp với ông Nguyễn Văn T, với số tiền 660.000.000 đồng. Bà T đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng; số tiền còn lại 160.000.000 đồng khi sang tên quyền sử dụng đất thì bà T trả đủ cho bà N. Hai bên thỏa thuận nếu bà N sai lời thì bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Ngoài ra hai bên có ghi chú thêm “nếu quá 05 tháng kể từ ngày 17/01/2019 đến ngày 17/6/2019 mà bà N không sang tên quyền sử dụng đất cho bà N thì phải chịu tiền lãi là 400.000.000 đồng”, kèm theo “Giấy bán đất” bà N giao cho bà T sơ đồ hiện trạng phần đất chuyển nhượng là thửa đất 165 (được tách ra từ thửa 65 (thửa cũ 154) tờ bản đồ số 61, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01597 cấp ngày 28/7/2006 cho ông Nguyễn Văn Điều (bút lục 8,9,10 và 160).

Ông Nguyễn Văn Điều, sinh năm 1932, chết ngày 06/9/2017, có vợ là bà Đỗ Thị M, có các con là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N (bị đơn) ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn Căn (ông Căn chết ngày 26/6/2003, có các con là Nguyễn Thị Ngọc D và Nguyễn Thị Minh P).

Ông Điều chết, không có di chúc tài sản cho ai. Phần đất bà N chuyển nhượng cho bà T thời điểm ngày 16/01/2019 chưa được các thừa kế của ông Điều khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế cho bà N. Mặc dù tại “Giấy bán đất” có bà M (mẹ), ông T (con), ông K (con) và 02 người cháu là Đỗ Xuân H, Đỗ Xuân C ký tên nhưng không có sự đồng ý của chị Nguyễn Thị Ngọc D và chị Nguyễn Thị Minh P là thừa kế thế vị của ông Căn (con ông Điều) nên thỏa thuận bán đất giữa bà N với bà T là vô hiệu theo quy định tại 127 Bộ luật Dân sự.

Đến ngày 13/10/2021, người thừa kế của ông Điều gồm bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Ngọc D và chị Nguyễn Thị Minh P lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” đối với tài sản của ông Điều thì phần đất mà bà N chuyển nhượng cho bà T được chia cho chị Nguyễn Thị Ngọc D (*lập thành thừa mới 203*) và chị Nguyễn Thị Minh P (*lập thành thừa mới 202*) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01597. Đối với bà N được chia thửa đất 198, tờ bản đồ số 61, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 598610 (số vào sổ CH 01968) và thửa 301, tờ bản đồ số 60 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 866879 (số vào sổ CS 02607).

Qua việc phân chia di sản của cụ Điều nêu trên thì phần đất chia cho bà N không đúng với vị trí phần đất mà bà N chuyển nhượng cho bà T nên bà N không thể tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà T.

Xét về lỗi, bà N là người chuyển nhượng đưa ra thông tin quyền sử dụng đất của cụ Điều chết để lại, đã được các thừa kế của cụ Điều đồng ý chia cho bà N và bà N chuyển nhượng cho bà T, khi lập giấy bán đất các thành viên trong gia đình

ký tên gồm có cụ Đỗ Thị M (vợ cụ Diệu), các con là ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn K. Bà N không thông tin cho bà T biết về việc cụ Diệu còn có người con là ông Nguyễn Văn Căn đã chết và ông Căn có các con là Nguyễn Thị Ngọc D và Nguyễn Thị Minh P là thừa kế thế vị. Việc bà N che giấu thông tin về hàng thừa kế của cụ Diệu dẫn đến bà T tin tưởng ký kết nhận chuyển nhượng phần đất chưa thuộc quyền sử dụng của bà N. Đến ngày 13/10/2021, thừa kế của ông Diệu gồm bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Ngọc D và chị Nguyễn Thị Minh P lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” đối với tài sản của ông Diệu. Phần đất bà N ký chuyển nhượng cho bà T không chia cho bà N nhưng bà N không gặp gỡ bà T thương lượng giải quyết hợp đồng đã ký. Do đó, lỗi trong vụ án này là do bà N gây ra. Vì vậy, bà N có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền đã nhận 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá đất như sau:

Tại giấy bán đất giữa bà N với bà T lập ngày 16/01/2019 thì giá trị chuyển nhượng phần đất 717,7m² là 660.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu đồng), bà T đã thanh toán cho bà N được 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), như vậy bà T đã thanh toán được 75,75% trên tổng giá trị của hợp đồng. Tại Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương ngày 12/4/2023 thì phần đất tranh chấp có giá trị: 2.230.000đồng/m². Như vậy, giá trị của diện tích đất 717,7m² đất là: 2.230.000 đồng/m² x 717,7m² = 1.600.471.000 đồng. Số tiền bà T đã thanh toán cho bà N tương ứng 75,75% của 1.600.471.000 đồng là 1.212.356.782 đồng. Do đó, buộc bà N phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận của bà T là 500.000.000 đồng và có nghĩa vụ bồi thường giá trị chênh lệch phần đất chuyển nhượng cho bà T tại thời điểm giải quyết tranh chấp tương ứng với số tiền là 712.356.782 đồng là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Kháng cáo của bà N được chấp nhận.

Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm do thay đổi về giá trị quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 2.493.028 đồng nguyên đơn đã nộp. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm 2.500.000 đồng bị đơn đã nộp. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo quy định của pháp luật. Bị đơn là bà N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D. Căn cứ khoản 5 Điều 308; khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

[7] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 2, 5 Điều 308; khoản 1 Điều 312, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 127 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy “Giấy bán đất” được ký kết giữa bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị N vào ngày 16/01/2019 đối với phần đất có diện tích là 717,7m² tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Thị T số tiền gốc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 712.356.782 đồng (bảy trăm mười hai triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng). Tổng cộng: 1.212.356.782 đồng (một tỷ hai trăm mười hai triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 2.493.028 đồng để hoàn trả lại cho bà Đặng Thị T. Bà N phải chịu số tiền chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 2.500.000 đồng (đã nộp đủ).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 32.794.371 đồng (ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm bảy mươi một đồng).

- Trả lại cho bà Đặng Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0007103 vào ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: trả lại cho bà N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0010882 vào ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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 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 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;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tài