

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **166/2022/DSPT**
Ngày: 22/11/2022
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 ĐỒNG NAI
Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các thẩm phán: Ông **Đỗ Minh Nhựt**

Ông **Trần Phương Đông**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Út**

Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Phùng Đức Nam**
– Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022 tại Trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2021/TLPT-DS ngày 29/4/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DSST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐ-PT ngày 11/02/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 61/2022/QĐPT-DS ngày 11/3/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 318/TB-MLPT ngày 14/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 304/2022/QĐ-PT ngày 29/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 328/2022/QĐ-PT ngày 26/10/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: tổ X, ấp CD, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ng đơn: Luật sư Nguyễn Đức Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn:

1. Bà **Vũ Thị Ng**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: đường BP, tổ N, khu phố M, phường TP, thành phố TĐ(Q. TĐ cũ), thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Trần Lê An Ng**, sinh năm 1993.

Hộ khẩu thường trú: Khố K, HHT, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ liên hệ: đường PBC, phường A, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2022).

2. Ông **Nguyễn Hồng H2**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu nhà TL, số B, tổ C, ấp CD, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông H : Ông **Nguyễn Ngọc H3**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 260/2, VTS, khu phố D, phường TN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 18/10/2019).

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

1/ Bà **Nguyễn Thị H4**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu nhà TL, số B, tổ C, ấp CD, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông **Nguyễn Ngọc H3**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 260/2, VTS, khu phố D, phường TN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2022).

2/ Anh **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1991.

3/ Chị **Bùi Thị Thùy D**, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: tổ X, ấp CD, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H, ông H, bà H4, ông H3, anh V, luật sư Đ có mặt; anh Ng và chị D xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:

Gia đình bà là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai có diện tích 1979m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.050800, vào sổ số 2133/QSDĐ/189/1999/QĐ.UBH do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 cho hộ bà Vũ Thị H.

Vào đầu năm 2015, do cần tiền chữa bệnh và lo công việc trong gia đình nên bà đã cầm cố, thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính trên cho em ruột là bà Vũ Thị Ng để vay mượn số tiền 30.000.000đ, thời hạn 02 năm với lãi suất thỏa thuận, việc vay mượn và thế chấp không lập biên bản. Theo thỏa thuận miệng giữa hai bên nếu quá thời hạn vay nếu bà chưa trả được vốn và lãi vay thì bà phải chuyển nhượng lại cho bà Ng một phần diện tích đất khoảng 500m² cho bà Ng.

Khi chưa hết thời hạn 02 năm, bà được biết vào ngày 22/12/2016 bà Vũ Thị Ng đã chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 590m² cho ông Nguyễn Hồng H2 với số tiền 140.000.000đ bằng miệng và tự giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cho ông H2 vào ngày 06/6/2017 để ông H2 tách thửa, sang tên nhưng không có sự đồng ý của hộ gia đình bà. Bà thừa nhận bà có ký vào giấy giao nhận tiền ngày 06/6/2017 do ông H2 nói bà phải ký vào vì bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà cũng thừa nhận mình có ký vào giấy sang

nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 do ông H2 lập đưa cho bà, vì khi đó ông H2 yêu cầu bà và các con bà ký vào giấy thì sẽ trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Bà đã tin tưởng nên ký vào giấy chuyển nhượng trên và về đưa các con bà ký nhưng các con bà không đồng ý, sau đó bà đã trả lại giấy này cho ông H2 .

Bà đã nhiều lần gặp ông H2 để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ giấy tay “Giao và nhận tiền bán đất” giữa bà Ng, bà và ông H2 , đồng thời bà đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nhưng ông H2 không trả. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và ông H2 theo Giấy giao và nhận tiền bán đất ngày 22/12/2016 đối với diện tích đất Ngng 20m x dài 32m thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/02/2019 giữa bà và ông Nguyễn Hồng H2 , bà Nguyễn Thị H4 đối với diện tích đất 590m² thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; buộc ông H2 , bà H4 trả lại diện tích đất 684m² (theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 06/11/2019) thuộc thửa đất trên cho bà.

+ Yêu cầu ông H2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.050800 vào sổ số 2133/QSĐĐ/189/1999/QĐ.UBH do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 đứng tên hộ bà Vũ Thị H .

Theo đơn khởi kiện ban đầu thì bà còn yêu cầu bà Ng, ông H2 liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng do hợp đồng bị vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà rút lại yêu cầu trên.

Bà đề nghị ông H2 , bà Ng trả cho bà số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đất là 1.878.000 đồng.

Bị đơn là ông Nguyễn Hồng H2 do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc H3 trình bày:

Vào tháng 12/2016 ông H2 có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất, đúng lúc đó được biết bà Vũ Thị Ng có miếng đất muốn chuyển nhượng, vì vậy ông đã nhận chuyển nhượng của bà Ng phần đất có chiều ngang là 20m, dài là 32m, phía Tây giáp ông Vũ Văn L, phía Đông giáp bà Vũ Thị H , phía Nam giáp ông B, phía Bắc giáp đường làng; phần đất này là một phần thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng. Khi thỏa thuận sang nhượng có nói trong diện tích đất sang nhượng bao gồm 100m² đất thổ cư, vì ông H2 nhận chuyển nhượng đất là để ở nhưng trong giấy ghi thỏa thuận ban đầu không ghi có 100m² đất thổ cư. Thời điểm chuyển nhượng, bà Ng cho ông H 2 biết đất này do bà Ng nhận chuyển nhượng của chị ruột là bà H và hiện tại toàn bộ thửa đất trên vẫn đứng tên bà H . Bà Ng cam kết bà H sẽ hỗ trợ cho ông H2 làm thủ tục tách thửa và sang tên quyền sử dụng đất.

Ngày 22/12/2016, ông H2 và bà Ng đã ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy giao và nhận tiền bán đất”, ngay khi ký kết văn bản

này, ông H2 đã thanh toán cho bà Ng số tiền 80.000.000 đồng. Ngày 13/5/2017, ông H2 thanh toán tiếp cho bà Ng số tiền 30.000.000 đồng, và đến ngày 06/6/2017, ông H2 giao cho bà Ng số tiền 30.000.000 đồng còn lại. Lúc này, bà H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 để làm thủ tục tách thửa và bà H là người đi chỉ ranh giao đất. Lúc giao đất có mặt anh V (con bà H). Tuy nhiên, vì đất vẫn đứng tên hộ bà H nên ông H2 đã lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 đưa bà H cùng các con trong hộ bà H ký để làm thủ tục tách thửa, sang tên. Sau khi đưa, bà H đã đọc và đề nghị ông H2 chỉnh sửa hợp đồng chuyển nhượng theo ý kiến bà H. Các tờ giấy ông H2 nộp tại bút lục số 63, 64 là do bà H đề nghị chỉnh sửa lại nhưng ông H2 không biết đó là chữ viết của ai. Sau khi ông H2 chỉnh sửa thì bà H đã ký vào hợp đồng, còn các con bà H chưa ký. Vì diện tích đất ông H2 nhận chuyển nhượng theo quy định tại thời điểm đó vẫn chưa sang tên, tách thửa được nên chưa đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H theo thời gian thỏa thuận là 03 tháng. Theo ông H2 do giữa ông H2 và các đương sự khi đó không xác định chính xác diện tích chiều dài nên dẫn đến số liệu tổng diện tích đất ông nhận chuyển nhượng không chính xác. Thực tế ông H2 nhận chuyển nhượng phần đất theo chiều ngang thửa đất là 20m, dài hết đất nên theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 06/11/2019 thể hiện phần đất tranh chấp 684m² là đúng theo diện tích đất của ông nhận chuyển nhượng; đồng thời theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 cũng thể hiện diện tích đất trên có 100m² đất thổ cư. Bà Ng, bà H đã đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H2 và bà Ng cũng đã nhận đủ tiền. Vì vậy, nay ông H2 yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- + Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà Vũ Thị Ng đối với diện tích đất 684m², thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông.

- + Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu thì yêu cầu bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị Ng liên đới trả cho ông số tiền 140.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.161.200.000 đồng. Vì theo chứng thư thẩm định giá đối với diện tích đất tranh chấp có 100m² đất thổ cư có giá là 1.301.200.000 đồng. Ông không tranh chấp về tài sản trên đất.

- + Ông đề nghị bà Ng, bà H trả lại tiền ông đã nộp tạm ứng cho việc định giá tài sản là 13.291.000 đồng.

Bị đơn bà Vũ Thị Ng do đại diện theo ủy quyền là ông Trần Lê An Ng trình bày:

Vào khoảng năm 2015, để cân trừ tiền nợ (30.000.000 đồng) mà bà Vũ Thị H (chị ruột bà Ng) còn nợ bà Ng nên bà H đã chuyển nhượng lại một phần đất có chiều Ngng 20m, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Nhận thức được mình là chủ sử dụng thực tế của lô đất trên nên đến ngày 22/12/2016, bà Ng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H2 lô đất này với số tiền là 140.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có viết giấy tay. Khi nhận chuyển

nhượng, ông H2 biết hộ bà H là chủ sử dụng trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.050800 do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 đứng tên hộ bà Vũ Thị H và biết rõ mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp, việc chuyển nhượng giữa bà Ng và ông H2 là ngay tình. Sau đó, ông H2 yêu cầu người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà H phải ký vào hợp đồng và ông H2 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để làm thủ tục tách thửa. Trong hợp đồng thỏa thuận thời gian mượn 03 tháng sẽ trả lại giấy cho bà H nhưng cho đến nay ông H2 vẫn không trả là vi phạm thỏa thuận. Ngoài ra, giữa bà Ng và ông H2 không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc có 100m² đất thổ cư trong phần diện tích chuyển nhượng nhưng ông H2 tự ý thêm vào các giấy tay nội dung này. Việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và ông H2 đã kết thúc, bà Ng đã nhận tiền và ông H2 đã nhận đất, bà H cũng biết rõ về giao dịch này nên giữa bà Ng và ông H2 không còn liên quan gì.

Sau đó, giữa bà H và ông H2 ký lại việc sang nhượng diện tích đất trên thì bà Ng không tham gia, không biết việc này cũng không liên quan gì đất tranh chấp giữa bà H và ông H2 hiện nay.

Vì vậy, nay bà H kiện đề nghị hủy hợp đồng mua bán diện tích đất trên thì bà Ng không liên quan, nên đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà H và ông H2.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H4, do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc H3 trình bày:

Bà H4 thống nhất toàn bộ lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Hồng H2. Bà H4 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và ông H2 đối với diện tích đất 684m², thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu thì yêu cầu bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị Ng liên đới trả cho vợ chồng ông bà số tiền 140.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.161.200.000 đồng.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức V trình bày:

Anh là con ruột của bà Vũ Thị H, trong hộ gia đình có 3 người gồm bà Vũ Thị H, anh và chị D. Thửa đất đang tranh chấp do bà H nhận chuyển nhượng từ năm 1995 và đăng ký kê khai và được cấp cho hộ gia đình anh. Khi bà H sang nhượng đất cho bà Ng và bà Ng lại sang nhượng cho ông H2 thì anh không biết vì lúc đó anh đi nghĩa vụ quân sự. Cho đến khoảng năm 2019, bà H đem hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất do ông H2 đưa về nói anh ký vào hợp đồng thì anh không ký, cũng không biết nội dung hợp đồng như thế nào. Nay bà H khởi kiện ông Nguyễn Hồng H2 và bà Vũ Thị Ng, anh thống nhất toàn bộ theo ý kiến và yêu cầu của bà H: đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ng và ông H2; hủy hợp đồng ký ngày 15/02/2019 giữa bà H và ông H2, bà H4 và đề nghị ông H2, bà H4 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình cho bà Vũ Thị H.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thùy D trình bày:

Chị là con ruột của bà Vũ Thị H, trong hộ gia đình có 3 người gồm bà Vũ Thị H, anh V và chị. Thửa đất đang tranh chấp do bà H nhận chuyển nhượng từ

năm 1995 và đăng ký kê khai và được cấp cho hộ gia đình. Nay bà H khởi kiện ông Nguyễn Hồng H2 và bà Vũ Thị Ng, chỉ thống nhất toàn bộ theo ý kiến và yêu cầu của bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DSST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là bà Vũ Thị H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao và nhận tiền bán đất ngày 22/12/2016 được ký giữa bà Vũ Thị Ng và ông Nguyễn Hồng H2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 được ký giữa bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Hồng H2, bà Nguyễn Thị H4 đối với một phần diện tích đất thuộc thửa số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 trả cho bà Vũ Thị H diện tích đất 684m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông theo bản trích và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 06/11/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Cẩm Mỹ và toàn bộ tài sản trên đất.

- Buộc ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 trả cho bà Vũ Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.050800 vào sổ số 2133/QSDD/189/1999/QĐ.UBH do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 đứng tên hộ bà Vũ Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Hồng H2 về việc công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông, giữa ông Nguyễn Hồng H2 và bà Vũ Thị Ng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Hồng H2 về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

- Buộc bà Vũ Thị Ng trả cho ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

- Buộc bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị Ng liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 số tiền 545.600.000 đồng (Năm trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu của bà H đối với bà Ng, ông H2. Bà H có quyền khởi kiện lại trong vụ kiện khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 28/12/2020, nguyên đơn bà Vũ Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hồng H2 đối với bà H; buộc ông H2 và bà H4 phải chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm.

- Ngày 28/12/2020, bị đơn bà Vũ Thị Ng kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông

Nguyễn Hồng H2 về việc bồi thường do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và bà Ng đồng ý trả lại cho ông H2, bà H4 số tiền 140.000.000đ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ vì trong vụ án này có 03 quan hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Về nội dung vụ án: Thửa đất số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông được cấp cho hộ bà Vũ Thị H, trong hộ bà H gồm có bà H và hai người con là anh V, chị D. Thời điểm bà Ng sang nhượng đất thuộc một phần thửa đất trên cho ông H thì bà H không biết. Bà H cũng không chuyển nhượng đất cho bà Ng. Sau đó, vì không làm thủ tục được nên ông H2 đã tự làm bản hợp đồng sang nhượng ngày 15/02/2019 đưa bà H ký, vì bà H không hiểu biết pháp luật và ông H2 nói ký xong sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng này cũng không được những người con trong hộ bà H ký trong khi đất này được cấp cho hộ gia đình nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng trên là trái pháp luật. Đồng thời, thửa đất trên đứng tên hộ bà H nhưng bà Ng đứng ra chuyển nhượng cho ông H2 cũng là trái pháp luật. Hợp đồng các bên ký không có sự công chứng, chứng thực theo quy định. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy giao và nhận tiền bán đất ngày 22/12/2016 giữa bà Vũ Thị Ng và ông Nguyễn Hồng H2 và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 giữa bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Hồng H2, bà Nguyễn Thị H4 đối với diện tích đất 590m² thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai bị vô hiệu và buộc ông H2, bà H4 trả lại diện tích đất 684m² (theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 06/11/2019), trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.050800 do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 cho bà H là đúng quy định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại buộc bà H và bà Ng liên đới bồi thường cho ông H2 và bà H2 số tiền 545.600.000đ là không phù hợp vì bà H hoàn toàn không có lỗi, lỗi là của bà Ng và ông H2 vì bà Ng tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của H cho ông H2, bà H không liên quan gì; hơn nữa trong vụ án này không có thiệt hại xảy ra. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hồng H2 về phần yêu cầu bồi thường đối với bà H; buộc ông H2 và bà H4 phải tự chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà H và bà Ng đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử; tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Thửa đất 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông được cấp cho hộ gia đình bà Vũ Thị H (gồm bà H , anh Nguyễn Đức V, chị Bùi Thị Thùy D. Việc bà Vũ Thị Ng sang nhượng đất cho ông 2 theo “Giấy giao và nhận tiền bán đất” ngày 22/16/2022 khi quyền sử dụng đất còn đang được cấp cho hộ bà H là không đúng quy định pháp luật. Còn Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 bà H ký sang nhượng cho ông H2 không có chữ ký của các thành viên trong hộ bà H cũng không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà Ng đối với diện tích đất 684m² thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm buộc ông H2 , bà H4 trả cho bà H diện tích đất 684m² theo trích lục và đo vẽ khu đất và buộc ông H2 , bà H4 phải trả cho bà H giấy chứng nhận QSD đất số C.050800 vào sổ số 2133/QSDĐ/189/1999/QĐ.UBH do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 đứng tên hộ bà Vũ Thị H là đúng quy định.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả ông H2 , bà Ng, bà H nên buộc bà Ng trả cho ông H2 số tiền 140.000.000 đồng; buộc bà Ng và bà H phải liên đới bồi thường 1/2 thiệt hại cho ông H2 , bà H4 số tiền 545.600.000 đồng là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bà H và bà Ng cũng không cung cấp được chứng cứ nào cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H và bà Ng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ Ng bản án sơ thẩm; Về án phí: Bà H và bà Ng phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà H và bà Ng được làm trong thời hạn kháng cáo, đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự trong vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ng đơn cho rằng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ vì trong vụ án này có 03 quan hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét thấy việc yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại là giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác

định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng và đầy đủ.

Về tư cách các đương sự trong vụ án, cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét thấy thửa đất 506, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai có diện tích 1979m² được UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 cho hộ bà Vũ Thị H .

Vào ngày 22/12/2016, bà Vũ Thị Ng đã chuyển nhượng một phần thửa đất trên với diện tích khoảng 640m² (Ngang 20m, dài 32m) cho ông Nguyễn Hồng H2 . Khi chuyển nhượng, hai bên lập giấy giao và nhận tiền bán đất ngày 22/12/2016, nội dung của giấy này thể hiện bà Vũ Thị Ng sang nhượng một lô đất tại ấp Cọ Dầu 2 – bề ngang 20m tính từ nhà ông L đến nhà bà H (là chị và anh của bà Ng) tọa lạc tại ấp Cọ Dầu 2, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, về nội dung thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không ghi rõ số thửa đất, tờ bản đồ là chưa thể hiện đầy đủ nội dung, tại thời điểm chuyển nhượng bà Vũ Thị Ng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên chưa được quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Về hình thức, khi chuyển nhượng hai bên ký kết giấy giao và nhận tiền mà không được công chứng, chứng thực là vi phạm hình thức giao dịch quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019, được ký kết giữa bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Hồng H2 , bà Nguyễn Thị H4 với nội dung bà H chuyển nhượng một phần thửa đất số 506, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Xuân Đông với diện tích khoảng 640m² (Ngang 20m, dài 32m) cho ông Nguyễn Hồng H2 . Về nội dung, thửa đất 506, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình của bà H bao gồm: bà Vũ Thị H , anh Nguyễn Đức V và chị Bùi Thị Thùy D nhưng chỉ có bà H đồng ý ký chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình là anh V và chị D là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời về hình thức, Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Như vậy, hợp đồng này không đảm bảo về cả mặt nội dung và hình thức hợp đồng theo quy định Luật đất đai 2013 nên không có hiệu lực pháp luật, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ng đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao và nhận tiền bán đất ngày 22/12/2016 được ký giữa bà Vũ Thị Ng và ông Nguyễn Hồng H2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 được ký giữa bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Hồng H2 , bà Nguyễn Thị H4 đối với 1 phần diện tích đất thuộc thửa số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên bà Vũ Thị Ng phải trả lại cho ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H2 số tiền đã nhận 140.000.000 đồng; ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 trả cho bà Vũ Thị H diện tích đất 684m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông được giới hạn bởi các mốc 3, 8, 7, 4, 3 theo bản trích và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 06/11/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Cẩm Mỹ và toàn bộ tài sản trên đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.050800 vào sổ số 2133/QSDĐ/189/1999/QĐ.UBH do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 đứng tên hộ bà Vũ Thị H .

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu:

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Xét thấy việc hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất thuộc thửa số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nên mỗi bên sẽ chịu trách nhiệm 50% lỗi. Trong đó, bà H là người không trực tiếp chuyển nhượng cho ông H2 nhưng là người đầu tiên sang nhượng cho bà Ng và đồng ý để bà Ng sang nhượng cho ông H2 , đã ký tên vào nội dung thỏa thuận ngày 06/6/2017; sau đó lại ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 cho ông Nguyễn Hồng H2 , bà Nguyễn Thị H4. Còn bà Ng có lỗi khi chưa phải là chủ sử dụng đất theo quy định đã ký chuyển nhượng đất tại Giấy giao và nhận tiền bán đất ngày 22/12/2016 cho ông H2 . Ông H2 có lỗi khi biết rõ quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình bà Vũ Thị H nhưng vẫn ký nhận chuyển nhượng với bà Ng, sau này ký với bà H khi không có sự đồng ý của anh V và chị D là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, việc hợp đồng vô hiệu thì bà H được nhận lại phần đất, do vậy trách nhiệm bồi thường thiệt hại sẽ do bà H và bà Ng sẽ liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho ông H2 .

Về căn cứ tính bồi thường: Theo thỏa thuận ban đầu từ bà Vũ Thị Ng chuyển nhượng cho ông H tại giấy giao và nhận tiền bán đất ngày 22/12/2016 thì diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên không có 100m² thổ cư. Giấy chuyển nhượng ngày 15/02/2019 do bà H ký với ông H thể hiện có 100m² đất thổ cư nhưng hợp đồng này do ông H tự lập đưa bà H ký và ông H2 cũng không thanh toán thêm tiền cho bà H nên việc hợp đồng sau ghi thêm điều khoản trong diện tích sang nhượng có 100m² đất thổ cư là không đúng thực tế thỏa thuận ban đầu. Vì vậy, toàn bộ diện tích đất ông H2 nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 04/5/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến thì diện tích đất tranh chấp (không có 100m² đất thổ cư) hiện có giá trị là 1.231.200.000 đồng. Như vậy, so với giá chuyển nhượng ban đầu là 140.000.000đ thì xác định mức trượt giá tại thời điểm giải quyết là 1.091.200.000 đồng (1.231.200.000 đồng – 140.000.000 đồng). Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bà Ng và bà H liên đới bồi thường cho ông H2 , bà H4 số tiền là $1.091.200.000 \text{ đồng} / 2 = 545.600.000 \text{ đồng}$ là có căn cứ, đúng quy định.

Do yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn được chấp nhận một phần nên về phần chi phí tố tụng các bên cùng chịu chi phí Ngng nhau. Tổng chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định, định giá là $15.169.000\text{đ} / 3 = 5.056.000\text{đ}$, cấp sơ thẩm xác định mỗi người phải chịu 6.308.000 đồng là nhầm lẫn, sai sót về số liệu, cần

rút kinh nghiệm. Do ông H2 đã nộp 13.291.000đ và bà H đã nộp 1.878.000đ nên bà H còn phải thanh toán cho ông H số tiền 3.178.000 đồng; bà Ng phải thanh toán cho ông H2 số tiền 5.056.000đ.

Như vậy, nguyên đơn bà Vũ Thị H kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hồng H2 đối với bà H, buộc ông H2 và bà H4 phải chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm vì cho rằng bà không có trách nhiệm gì trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và ông H2, việc bà Ng tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà cho ông H2 bà hoàn toàn không biết nên không chịu trách nhiệm bồi thường. Còn bị đơn bà Vũ Thị Ng kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hồng H2 về việc bồi thường do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và ông H2 đã hoàn thành, bà Ng đã nhận tiền và ông H2 đã nhận đất, bà H cũng biết rõ về giao dịch này nên giữa bà Ng và ông H2 không còn liên quan gì; sau đó, giữa bà H và ông H2 ký lại việc sang nhượng diện tích đất trên thì bà Ng không tham gia, không biết việc này, các bên có lỗi ngang nhau trong việc để xảy ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại; đồng thời trong vụ án này không có thiệt hại xảy ra là không có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H và bà Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hồng H2 phải nộp 28.924.000đ (Hai mươi tám triệu chín trăm hai mươi bốn ngàn đồng) án phí DSST được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tiền số 001860 ngày 19/02/2020 và số tiền 25.518.000đ (Hai mươi lăm triệu năm trăm mười tám ngàn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0002004 ngày 16/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. Ông H2 còn phải nộp số tiền 3.106.000đ (Ba triệu một trăm lẻ sáu ngàn đồng).

Bà Vũ Thị H phải nộp 12.912.000đ (Mười hai triệu chín trăm mười hai ngàn đồng) án phí DSST được trừ vào số tiền 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 004952 ngày 28/6/2019 và số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0002059 ngày 09/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ. Bà H còn phải nộp số tiền 10.312.000đ (Mười triệu ba trăm mười hai ngàn đồng).

- Bà Vũ Thị Ng phải nộp 19.912.000 đồng (Mười chín triệu chín trăm mười hai ngàn đồng) án phí DSST.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị Ng mỗi người phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp các theo biên lai số 0009107 và 0009108 ngày 08/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

[5] Về chi phí tố tụng:

Bà Vũ Thị H phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng H2 số tiền 3.178.000đ (Ba triệu một trăm bảy mươi tám ngàn đồng); bà Vũ Thị Ng phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng H2 số tiền 5.056.000đ (Năm triệu không trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

[6] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Đối với thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Ng và bà H : Tại cấp phúc thẩm, bà Ng cung cấp Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 20/6/2015 giữa bà Ng và bà H đối với một phần đất thuộc tổ 10, ấp Cọ Dầu 2, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, còn bà H cho rằng bà không chuyển nhượng đất cho bà Ng và Giấy thỏa thuận này do bà Ng nhờ bà H ký lại sau này nên không đồng ý với việc chuyển nhượng này. Xét quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Ng trong quá trình giải quyết sơ thẩm các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, các bên đương sự được quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H , bà Vũ Thị Ng; giữ Nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DSST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 212, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 357, Điều 407, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là bà Vũ Thị H .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao và nhận tiền bán đất ngày 22/12/2016 được ký giữa bà Vũ Thị Ng và ông Nguyễn Hồng H2 và hợp đồng sang quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 được ký giữa bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Hồng H2 , bà Nguyễn Thị H4 đối với một phần diện tích đất thuộc thửa số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 trả cho bà Vũ Thị H diện tích đất 684m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông được giới hạn bởi các mốc 3, 8, 7, 4, 3 theo bản trích và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ

địa chính ngày 06/11/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Cẩm Mỹ và toàn bộ tài sản trên đất.

Buộc ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 trả cho bà Vũ Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.050800 vào sổ số 2133/QSDD/189/1999/QĐ.UBH do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 09/02/1999 đứng tên hộ bà Vũ Thị H .

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu của bà Vũ Thị H đối với bà Vũ Thị Ng, ông Nguyễn Hồng H2 . Bà H có quyền khởi kiện lại trong vụ kiện khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Hồng H2 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 506, tờ bản đồ 25, tại xã Xuân Đông, giữa ông Nguyễn Hồng H2 và bà Vũ Thị Ng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Hồng H2 về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Vũ Thị Ng trả cho ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Buộc bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị Ng liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Hồng H2 và bà Nguyễn Thị H4 số tiền 545.600.000 đồng (Năm trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

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.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Hồng H2 phải nộp 28.924.000đ (Hai mươi tám triệu chín trăm hai mươi bốn ngàn đồng) án phí DSST được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tiền số 001860 ngày 19/02/2020 và số tiền 25.518.000đ (Hai mươi lăm triệu năm trăm mười tám ngàn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0002004 ngày 16/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. Ông H còn phải nộp số tiền 3.106.000đ (Ba triệu một trăm lẻ sáu ngàn đồng).

Bà Vũ Thị H phải nộp 12.912.000đ (Mười hai triệu chín trăm mười hai ngàn đồng) án phí DSST được trừ vào số tiền 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 004952 ngày 28/6/2019 và số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0002059 ngày 09/9/2020

của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ. Bà H còn phải nộp số tiền 10.312.000đ(Mười triệu ba trăm mười hai ngàn đồng).

Bà Vũ Thị Ng phải nộp 19.912.000 đồng (Mười chín triệu chín trăm mười hai ngàn đồng) án phí DSST.

Bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị Ng mỗi người phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp các theo biên lai số 0009107 và 0009108 ngày 08/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Vũ Thị H phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng H2 số tiền 3.178.000đ (Ba triệu một trăm bảy mươi tám ngàn đồng);

Buộc bà Vũ Thị Ng phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng H2 số tiền 5.056.000đ (Năm triệu không trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Cẩm Mỹ;
- VKSND huyện Cẩm Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Đương sự;
- Lưu.

Bùi Lan Hương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

