TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2019/DS-PT
Ngày 03-5-2019
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

Ông Nguyễn Văn Trường

- 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 03 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2018 của thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh C, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 132/26, Đại lộ B, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 12 đường D3, Khu dân cư C, khu phố 11, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Thu N, sinh năm 1960 và ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1956. Cùng ngụ tại địa chỉ: Số 217/68, đường Nguyễn Thị Minh K, tổ 3, khu phố 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số H500/84, đường P, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 23, đường ĐX26, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 87KA, khu phố Q, phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1976, có đơn xin vắng mặt.

5. Ông Đỗ Minh A, sinh năm 1971, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 119, đường T, phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Phạm Ngọc P, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 137, đường Nguyễn Văn C, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân thành phố T. Địa chỉ: Số 01, đường Q, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị L –Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T; địa chỉ: Số 438, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1930, vắng mặt.

10. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960, vắng mặt.

11. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1970, vắng mặt.

12. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1975, vắng mặt.

13. Ông Phạm Thành N, sinh năm 1977, vắng mặt.

14. Bà Trương Thanh P, sinh năm 1978, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 115/26, đường Nguyễn Thị Minh K, khu phố 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

15. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Số 115/26, đường Nguyễn Thị Minh K, khu phố 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 536, đường T, khu phố 4, phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn ông Lê Minh C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Minh T trình bày:*

Ngày 21/11/2011, ông Lê Minh C có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn G và vợ là bà Đặng Thị Thu N đối với diện tích đất 222,3m^2, thuộc một phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại khu 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy CNQSD đất số Y838169, có số vào sổ cấp Giấy CNQSD đất 00751 QSDĐ/H do UBND thị xã T (nay là thành phố

T) cấp ngày 30/11/2004, với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) và thỏa thuận hai bên cùng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để ký sang tên cho ông Châu, hợp đồng được viết tay không được công chứng, chứng thực.

Ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất trên, ngày 21/11/2011 ông C đã thanh toán cho ông G và bà N số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định và phía bị đơn đã xác định ranh giới mốc rõ ràng đồng thời đã bàn giao cho ông C quản lý, sử dụng. Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 giữa ông C với ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông G và bà N liên đới trả cho ông C số tiền 60.000.000 đồng đã nhận, ông C đồng ý hoàn trả lại cho ông G, bà N thửa đất đã nhận bàn giao.

- Buộc ông G, bà N liên đới bồi thường cho ông C ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo định giá so với giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản ngày 21/11/2011 với số tiền là 1.000.000 đồng/m^2 (giá định giá) x 223,3m^2 = 223.300.000 đồng – 70.000.000 đồng = 152.300.000 đồng/2 = 76.150.000 đồng (số tiền chính xác là 223.300.000 đồng – 70.000.000 đồng = 153.300.000 đồng/2 = 76.650.000 đồng .

Tổng số tiền yêu cầu vợ chồng ông G phải trả là 136.150.000 đồng.

Đối với cây cao su trên đất là do vợ chồng ông B, bà N trồng, không phải của ông C trồng nên nguyên đơn không có ý kiến gì đối với các cây cao su trên đất, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N trình bày:

Vợ chồng ông G, bà N có chuyển nhượng cho ông Lê Minh C một phần diện tích đất thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại khu 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy CNQSD đất số Y838169, số vào sổ cấp Giấy CNQSD đất 00751 QSDĐ/H do UBND thị xã (nay là Thành phố) T cấp ngày 30/11/2004, với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Diện tích đất chỉ ước lượng chưa qua đo đạc nhưng đã có ranh giới rõ ràng. Hợp đồng lập bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, giấy tay này do ông C lập và đưa vợ chồng ông G, bà N ký. Do tin tưởng ông C nên ông, bà hoàn toàn không đọc lại nội dung hợp đồng và cũng không giữ bản hợp đồng nào, chỉ khi phát sinh tranh chấp phía ông C xuất trình hợp đồng thì ông bà mới biết cụ thể nội dung. Quá trình thực hiện hợp đồng ông C chỉ thanh toán 60.000.000 đồng. Ông C đã lấy giấy tờ của vợ chồng ông để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do khi làm thủ tục chuyển nhượng ông C lấn ra đất công và một phần đất của nhà bà D nên không làm giấy tờ được. Đến năm 2013, vợ chồng ông G liên hệ ông C để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C trả lời đã làm mất.

Năm 2016, ông C đề nghị vợ chồng ông G ký hợp đồng ủy quyền cho ông C

với nội dung ủy quyền 20 năm, trong đó có ghi ông C có quyền nhập thửa, chuyển nhượng, nhận tiền đền bù nên ông G, bà N không đồng ý. Từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông G và bà N không đồng ý, ông bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện kết quả đo đạc cụ thể theo chỉ ranh của ông G bao nhiêu thì tính bấy nhiêu và tính theo giá trị đất hiện nay mà hội đồng định giá đã định.

Trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có ghi 20 cây cao su, đây là cây do ông C kêu ông B chở từ Phú Giáo về trồng, không phải của ông B và bà N như lời khai của nguyên đơn. Khi Tòa án giải quyết đối với các cây cao su của ông B hay của ông C thì sẽ phải tự di dời để trả lại đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:

Việc tranh chấp giữa ông C, ông G và bà N bà không có ý kiến gì, tuy nhiên không được xâm phạm đến phần đất của hộ bà D giáp ranh với ông G. Theo sơ đồ bản vẽ tranh chấp đã được Tòa án cho xem thì có một phần diện tích đất nằm trong đất của hộ bà D được cấp quyền sử dụng. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn G là đúng quy định. Qua khảo sát thực tế và ý kiến của Ủy ban nhân dân phường P thì trong phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự có một phần thuộc đất công do Ủy ban phường P đang quản lý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P trình bày:

Diện tích đất ông Nguyễn Văn G chuyển nhượng cho ông Lê Minh C là một phần của thửa đất số 104, tờ bản đồ số 59 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00751QSDĐ/H do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 30/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn G. Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 22/3/2017 thì ranh do ông Nguyễn Văn G và đại diện của ông Lê Minh C là ông Phạm Minh T chỉ là không thống nhất. Ranh đất do ông Nguyễn Văn G chỉ là đúng. Ranh đất do đại diện ông Lê Minh C chỉ không đúng. Ranh đất do đại diện ông C chỉ đã lấn sang phần đất công diện tích 62m^2, phần diện tích đất công này hiện nay đang do Ủy ban nhân dân phường P quản lý. Ngoài ra trong phần đất đại diện ông C chỉ còn có một phần lấn sang đất của hộ bà D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Việc tranh chấp đất giữa ông Lê Minh C với ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N bà không có liên quan. Đối với sơ đồ bản vẽ các bên tranh chấp có một phần đất cấp cho hộ bà D là không đúng, việc chuyển nhượng là giữa ông G và ông C tự giải quyết với nhau nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 227,4m^2 (trong đó phần đất theo ranh do ông C chỉ với diện tích 227,4m^2; phần đất theo ranh do ông G chỉ diện tích là 165,4m^2). Theo biên bản định giá ngày 21/12/2017 đất cây lâu năm có giá 1.000.000 đồng/m^2 và trên đất có 20 cây cao su x 350.000 đồng/01 cây.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) lập ngày 21/11/2011 giữa ông Lê Minh C với ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Minh C số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

- Ông Lê Minh C có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y838169, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất 00751 QSDĐ/H do UBND thị xã (nay là thành phố) T một cấp ngày 30/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn G và giao trả phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 165,4m^2 cho ông G, bà N.

- Ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Minh C giá trị 20 cây cao su là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Sau khi thanh toán xong, ông G và bà N được sở hữu 20 cây cao su trên đất.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh C đối với ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N về việc buộc ông G và bà N bồi thường số tiền 76.150.000 đồng (bảy mươi sáu triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

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 20/8/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Minh T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

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.

Về nội dung:

Xét Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 giữa Bên sang nhượng là ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N với Bên nhận sang nhượng là ông Lê Minh C, diện tích chuyển nhượng là 222,3m^2 thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại khu phố 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, các bên đã giao đất và 60.000.000 đồng tiền chuyển nhượng ngay khi ký kết hợp đồng. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực là vô hiệu về hình thức, diện tích không đảm bảo tách thửa theo quy

định. Khi Tòa án tiến hành đo đạc thì giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất với nhau về ranh giới đất: Ranh giới do nguyên đơn chỉ có diện tích là 227,4m^2, ranh giới do bị đơn chỉ có diện tích là 165,4m^2, chênh lệch 62m^2 . Vì hợp đồng vô hiệu có lỗi của hai bên nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào gây ra thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân tối cao, trong trường hợp này bà N, ông G có nghĩa vụ liên đới trả cho ông C số tiền 60.000.000 đồng tiền đã nhận, giá trị tài sản trên đất và bồi thường với số tiền ½ tiền chênh lệch giá trị cho ông C; ông C có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận từ phía bà N, ông G. Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 sửa Bản án sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 07/08/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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] Ngày 21/11/2011 ông Nguyễn Văn G và Đặng Thị Thu N lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho ông Lê Minh C diện tích 222,3m^2 thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại khu 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy CNQSD đất số Y838169, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất 00751 QSDĐ/H do UBND thành phố T cấp ngày 30/11/2004 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn G, hai bên có xác định tứ cận diện tích đất chuyển nhượng và giao đất theo hiện trạng thực tế (đất là hố trũng sâu đã được bên ông G san lấp mặt bằng), giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, ông C giao số tiền 60.000.000 đồng và nhận đất sử dụng. Hiện các bên không thống nhất với nhau về diện tích chuyển nhượng và không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Nay nguyên đơn ông C yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn ông G, bà N không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo diện tích đo đạc thực tế 165,4m^2 tính theo giá thị trường hiện nay.

[2] Theo đo đạc thực tế, ông G, bà N xác định diện tích chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông G, bà N là 165,4m^2; ông C xác định diện tích đất ông nhận chuyển nhượng là 227,4m^2, tuy nhiên, diện tích ông C xác định có 31,6m^2 thuộc đất công, 30,4m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị D. Vì vậy, có căn cứ xác định diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng 222,3m^2, đo đạc thực tế 165,4m^2.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 21/11/2011 không được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực, các bên không thống nhất được diện tích chuyển nhượng, diện tích đo đạc thực tế không đủ diện tích tách thửa theo quy định (Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa) nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/11/2011 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N với ông Lê Minh C là vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi

thường thiệt hại. Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, xác định các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, buộc bên ông G phải trả lại tiền chuyển nhượng, bên ông C giao trả quyền sử dụng đất, hoàn trả giá trị tài sản trên đất là có căn cứ. Tuy nhiên, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng, trả tiền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là có chênh lệch giá trị nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá của nguyên đơn là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn nên sẽ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm về bồi thường thiệt hại.

[4] Diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế 165,4m^2, ông C đã thanh toán 60.000.000 đồng tại thời điểm chuyển nhượng tương đương diện tích đất 141,77m^2, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm 1.000.000 đồng/m^2, nên giá trị quyền sử dụng đất 141,77m^2 là 141.770.000 đồng (141,77m^2 x 1.000.000 đồng/m^2), khấu trừ 60.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đã thanh toán, số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 81.770.000 đồng, lỗi các bên là ngang nhau nên phải chịu ½ thiệt hại về chênh lệch giá là 40.885.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng được giao trả lại cho ông G, bà N nên ông G, bà N phải liên đới trả cho ông C 60.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá 40.885.000 đồng và bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất 7.000.000 đồng, tổng cộng ông G, bà N liên đới thanh toán cho ông C tổng số tiền 107.885.000 đồng.

[5] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Minh T yêu cầu tính diện tích đất theo Hợp đồng sang nhượng đất là 223,3m^2, giá đất tại thời điểm xét xử là 1.000.000 đồng/m^2, thành tiền là 223.300.000 đồng khấu trừ 70.000.000 đồng. Do đó, số tiền chênh lệch giá là 153.300.000 đồng (đương sự và Tòa cấp sơ thẩm tính nhầm 152.300.000 đồng) mỗi bên phải chịu ½ tiền chênh lệch giá là 76.650.000 đồng là không đúng với diện tích thực tế chuyển nhượng nên chỉ chấp nhận thiệt hại chênh lệch giá đối với diện tích đất đo đạc thực tế.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Minh C phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Ông G và bà N phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Minh C không phải nộp do Bản án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 128, 134, 137, 689, 691 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi năm 2003; 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Minh T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) lập ngày 21/11/2011 giữa ông Lê Minh C với ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Minh C số tiền 107.885.000 đồng (một trăm lẽ bảy triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Lê Minh C có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị Thu N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y838169, số vào sổ 00751 QSDĐ/H do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 30/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn G và giao trả quyền sử dụng đất diện tích 165,4m^2 thuộc một phần thửa số 104, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại khu 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông G, bà N (có trích đo vị trí đất kèm theo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Minh C và bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N mỗi bên phải chịu 1.157.400 đồng (một triệu một trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá. Ông Lê Minh C được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án. Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Minh C 1.157.400 đồng (một triệu một trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Minh C phải nộp 1.788.250 đồng (một triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn hai trăm năm mươi đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) ông C đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0000330 ngày 11/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Ông C còn phải nộp 38.250 đồng (ba mươi tám nghìn hai trăm năm mươi đồng).

- Ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị Thu N liên đới nộp 2.694.250 đồng (hai triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Minh C không phải nộp. Chi cục thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho ông Phạm Minh T là người đại diện theo ủy quyền của ông C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo các Biên lai thu tiền số AA/2016/0022653 ngày 07/9/2018.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- 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