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

Bản án số: 90/2020/DS-PT
Ngày 25-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Trúc.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Nguyễn Văn Tài.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 363/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2020/QĐPT-DS, ngày 18 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Đỗ Hữu C, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Đỗ Thùy D, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Võ Minh S, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: Đường NE 8 Khu Đô thị và Công nghiệp 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Ngày 12/10/2017, ông Võ Minh S (đại diện bên mua) và bà Nguyễn Thị U (đại diện bên bán) ký giấy biên nhận đặt cọc để bà U chuyển nhượng cho ông S quyền sử dụng đất diện tích 159m$^2$ thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 71, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB168772, số vào sổ cấp GCN: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/8/2015 cho bà Nguyễn Thị U và bà Đỗ Thùy D với giá 1.300.000.000 đồng; thỏa thuận thanh toán lần 1: Ngày 12/10/2017 số tiền 50.000.000 đồng (ông S đã giao đủ 50.000.000 đồng cho bà U) lần 2: Ngày 12/11/2017 số tiền 1.250.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị V xác định ông S chỉ là người đặt cọc dùm cho vợ chồng bà V. Số tiền 50.000.000 đồng ông S đặt cọc cho bà U là của vợ chồng bà V. Bà U và ông S thỏa thuận miệng với nhau, bà U giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông Nguyễn Duy T đi làm hồ sơ tách thửa trước khi các bên tiến hành ký hợp đồng. Do làm hồ sơ trích thửa chậm nên đến ngày 24/11/2017, các bên mới thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B. Ngoài ra, theo thỏa miệng giữa bà U và ông S thì trên phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4, tường gạch block, hàng rào lưới B40, 01 cây trứng cá, 01 phần sân xi măng, các tài sản này khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng bà U sẽ tháo dỡ và giao đất cho bên mua.

Ngày 24/11/2017, bà Nguyễn Thị V (bên nhận chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị U, ông Đỗ Hữu C, bà Đỗ Thùy D, ông Nguyễn Văn N (bên chuyển nhượng) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B. Nội dung hợp đồng thể hiện: Bên chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng cho bà V diện tích đất 159m$^2$ ODT thuộc thửa đất số 424 {được tách từ thửa 381 (Ô 5A; Lô H)}, tờ bản đồ: 71; giá chuyển nhượng: 90.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, bà V trả cho bà U số tiền 1.250.000.000 đồng còn lại nhưng bà U không chịu nhận tiền tại Văn phòng Công chứng B mà yêu cầu mang tiền về nhà bà U tại khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương để giao. Sau khi về đến nhà thì bà U, ông C, bà Dương và ông N không chịu nhận tiền và đổi ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Bà V và ông T đã 02 lần đến nhà bà U yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bà U không đồng ý.

Do đó, bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu bà U, ông C, bà Dương và ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao hồ sơ cho bà V đi đăng ký, sang tên theo quy định.

*- Theo đơn phản tố, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị U trình bày:*

Bà Nguyễn Thị U thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 với bà Nguyễn Thị V và giấy biên nhận đặt cọc ngày 12/10/2017 với ông Võ Minh S; đã nhận số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng từ ông S. Bà U xác định, sau khi ký giấy biên nhận đặt cọc, ông Võ Minh S yêu cầu bà U đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T để làm thủ tục nên ngày 07/11/2017, bà U đã giao cho ông T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu. Đến ngày 24/11/2017, khi ra Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng bên ông T vẫn giữ các giấy tờ gốc nêu trên. Bà U cho rằng bà U chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà U mới biết bên mua là bà Nguyễn Thị V. Sau khi ký hợp đồng xong là lúc 09 giờ sáng, bà U có yêu cầu ông S, bà V và ông T thanh toán tiền còn lại 1.250.000.000 đồng cho bà U nhưng đến 11 giờ trưa bà V và ông T vẫn không thanh toán nên bà U yêu cầu bà V và ông T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu và yêu cầu phía bà V mang tiền đến nhà bà U để thanh toán, nhưng đến nay bà V vẫn không chịu thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng. Do bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà U không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị V.

Theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 12/10/2017 thì giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 90.000.000 đồng là không đúng thực tế, có dấu hiệu lừa đảo. Do đó, bà U không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà V.

Ngày 26/01/2018, bà Nguyễn Thị U có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017. Bà U đồng ý trả lại cho bà V tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

*- Các bị đơn ông Đỗ Hữu C, bà Đỗ Thùy D và ông Nguyễn Văn N trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị U, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T trình bày:* Thống nhất trình bày của nguyên đơn. Số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc cho bà U là tiền của vợ chồng bà V và ông T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do mình bà V ký do thời điểm đó ông T bị té xe nên không ký tên, lăn tay được.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh S trình bày:* Ông là người đứng ra thỏa thuận với bà U để nhận chuyển nhượng phần đất nói trên dùm cho vợ chồng bà V và ông T. Số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc cho bà U là tiền của vợ chồng bà V và ông T. Ông S đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*- Theo Bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng B trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị U, ông Đỗ Hữu C, bà Đỗ Thùy D và ông Nguyễn Văn N được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định. Tại thời điểm ký hợp đồng các bên có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Trước yêu cầu hủy hợp đồng của bà Nguyễn Thị

U, Văn phòng Công chứng B không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Đỗ Hữu C, bà Đỗ Thị Thùy D và ông Nguyễn Văn N về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị U đối với nguyên đơn Nguyễn Thị V về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017".

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 24/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị U, ông Đỗ Hữu C, bà Đỗ Thị Thùy D và ông Nguyễn Văn N.

Buộc bà Nguyễn Thị U trả lại cho bà Nguyễn Thị V 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/10/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. 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 quan điểm:

- 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.

- Về nội dung: Các đương sự thống nhất với nhau về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký kết xong hợp đồng mới phát sinh mâu thuẫn về việc thanh toán. Hợp đồng chưa được đăng ký nên chưa phát sinh hiệu lực. Nguyên đơn xác định có giao tiền nhưng bị đơn không nhận nhưng nguyên đơn không có chứng cứ. Nguyên đơn không chứng minh được thỏa thuận ba bên giữa nguyên đơn, bị đơn và ông S dẫn chiếu từ hợp đồng đặt cọc đến hợp đồng chuyển nhượng, việc chuyển giao nghĩa vụ từ ông S vợ chồng bà V. Tòa án sơ thẩm xác định bà U tự nguyện trả cho vợ chồng bà V 50.000.000 đồng nhưng lại buộc bà V trả mà không ghi nhận sự tự nguyện của bà U là chưa chính xác. Do đó, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng.

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

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Đỗ Thùy D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Căn cứ sổ khẩu gia đình và chứng minh nhân dân đứng tên Đỗ Thùy D do bị đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án thì bà Dương có họ và tên đầy đủ là: "Đỗ Thùy D". Tuy nhiên, trong các văn bản tố tụng Tòa án nhân dân thị xã B lại xác định: "Đỗ Thị Thùy D" là có sai sót, ghi không đúng tên đệm của bà Đỗ Thùy D nên cần sửa lại cho đúng tên đương sự "Đỗ Thùy D".

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 24/11/2017, nguyên đơn và các bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng Công chứng B. Sau khi ký hợp đồng, theo thỏa thuận bà V phải trả cho gia đình bà U số tiền 1.250.000.000 đồng còn lại nhưng bà U không chịu nhận tiền. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017. Các bị đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng, do vợ chồng bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Duy T không chịu trả số tiền 1.250.000.000 đồng nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà U đồng ý trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B công chứng số 019549, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2017 có nội dung: Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Đỗ Hữu C, bà Đỗ Thùy D và ông Nguyễn Văn N đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V diện tích đất 159m$^2$ ODT thuộc thửa đất số 424 {được tách từ thửa 381 (Ô 5A; Lô H)}, tờ bản đồ: 71; giá chuyển nhượng: 90.000.000 đồng; thanh toán một lần bằng tiền mặt ngay khi hợp đồng được công chứng; bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao thửa đất chuyển nhượng cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng vào thời điểm ngay sau khi ký hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Nhận thấy, thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đương sự đều có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia ký kết, tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng thì phát sinh mâu thuẫn về việc thanh toán tiền chuyển nhượng nên các bên tham gia giao kết hợp đồng chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng; hợp đồng chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên chưa phát sinh hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự xác định vào ngày 12/10/2017, bà Nguyễn Thị U và ông Võ Minh S có ký "Giấy biên nhận đặt cọc". Theo nội dung giấy biên nhận đặt cọc, thì bà U chuyển nhượng cho ông S quyền sử dụng đất diện tích 159m$^2$ thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 71, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB168772, số vào sổ cấp GCN: CS11470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/8/2015 cho bà Nguyễn Thị U và bà Đỗ Thùy D với giá 1.300.000.000 đồng; thỏa thuận thanh toán lần 1: Ngày 12/10/2017 số tiền 50.000.000 đồng; lần 2: Ngày 12/11/2017 số tiền 1.250.000.000 đồng. Ông S đã đặt cọc cho bà U số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 12/10/2017. Quá trình giải quyết vụ án, ông S, bà V và ông T đều xác định việc ông S tiến hành ký biên nhận đặt cọc với bà U là ký dùm cho ông T, số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là tiền của vợ chồng bà V và ông T, không phải tiền của ông S, ông S không có quyền lợi gì trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Trong khi đó, các bị đơn đều xác định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với ông S, đến sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng B mới biết là ký với bà V. Ông S, bà V và ông T không chứng minh được việc bà V và ông T ủy quyền cho ông S thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay bà V và ông T. Mặt khác, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong biên nhận đặt cọc là 1.300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi 90.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế giao dịch giữa các bên. Nguyên đơn cho rằng ghi giá 90.000.000 đồng theo yêu cầu của bị đơn nhưng bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn không chứng minh được vấn đề này.

[2.4] Nhận thấy, việc bà V và ông T ủy quyền cho ông S không có văn bản làm cho bên chuyển nhượng là bà U, ông C, bà Dương và ông N nhầm lẫn về người tham gia giao dịch với họ. Đồng thời, trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2017 giữa ông S với bà V ghi giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng nhưng khi ra Văn phòng Công chứng B công chứng hợp đồng thì bên mua không phải là ông S mà là bà V và ghi giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch giữa các bên không thống nhất về bên chuyển nhượng, giá cả chuyển nhượng dẫn đến nhầm lẫn về một bên tham gia giao dịch, có yếu tố lừa dối trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ đó mâu thuẫn xảy ra dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được.

[2.5] Mặt khác, theo hợp đồng thì "*Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao thửa đất chuyển nhượng cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng vào thời điểm ngay sau khi ký hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền*". Tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy tờ bản gốc do phía nguyên đơn giữ (bà U đã giao cho ông T ngày 07/11/2017), sau khi ký hợp đồng xong do xảy ra mâu thuẫn nên bà U đòi lại bản gốc các loại giấy tờ ông T giữ và ông T đã trả lại cho Út. Điều này chứng minh việc các bên không thể thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết.

[2.6] Như vậy, từ việc không thống nhất về bên chuyển nhượng, giá chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 126 và 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thuộc về cả hai bên nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong vụ án này, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện và số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng được các đương sự thống nhất xác định là tiền của bà V và ông T mà không phải của ông S và tiền đặt cọc này được trừ vào tiền chuyển nhượng nên được xác định là tiền trả cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà U tự nguyện trả cho bà V, ông T số tiền 50.000.000 đồng nên cần ghi nhận.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là chưa chính xác, mà trong vụ án này phải tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 50.000.000 đồng; bà U tự nguyện trả cho vợ chồng bà V và ông T số tiền 50.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận mà tuyên buộc bà U trả tiền là chưa chính xác.

[4] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân

tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Do đó, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B như phân tích về cách tuyên án nêu trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Trong đó, bà U là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ các Điều 122, 126, 127, 131, 407, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Đỗ Hữu C, bà Đỗ Thùy D và ông Nguyễn Văn N về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị U đối với nguyên đơn Nguyễn Thị V về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017".

Tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký kết giữa bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị U, ông Đỗ Hữu C, bà Đỗ Thùy D và ông Nguyễn Văn N được Văn phòng Công chứng B công chứng số 019549, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2017 là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị U trả cho bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Duy T số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 25.500.000 (hai mươn lăm triệu, năm trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0017350 ngày 15/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Trả lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền còn thừa là 25.200.000 đồng (hai mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

Trả cho bà Nguyễn Thị U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0025041 ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0042166 ngày 01/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Trần Thị Thanh Trúc**