

Bản án số: **62/2020/DS-PT**

Ngày: 07- 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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Lê Viết Hòa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:**
Ông Hà Văn Chuyên- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/4 đến ngày 07/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2020, giữa:

- *Nguyên đơn:* ông Hồ Văn T1; sinh năm: 1979

Địa chỉ: Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Tạ Duy V, sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T; sinh năm: 1954

Và bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1960

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị Ninh H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 269/22, Phan Huy Ích, phường 14, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T: Luật sư Đặng Trọng D – Văn phòng luật sư Đặng Dũng và Ninh Hòa thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- *Những người làm chứng:*

+ Bà Đặng Huệ V, sinh năm 1949

Địa chỉ: Thôn 1, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Trần Văn B, sinh năm: 1955

Địa chỉ: Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Lâm A L, sinh năm 1980

Địa chỉ: Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Võ Thanh H, sinh năm 1950

Địa chỉ: Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T.*

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 10 năm 2017, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hồ Văn T1 trình bày:

Ngày 26/3/2012, ông bà T T có sang nhượng cho ông diện tích đất khoảng 550m² (chiều ngang 11m x chiều dài hết đất giáp suối), trong đó có 100m² đất thổ cư, trên đất không có tài sản gì với số tiền là 272.000.000đ, có tứ cận mặt trước giáp QL 14, mặt sau giáp suối, một mặt giáp suối, mặt còn lại giáp đất ông T, bà T. Đất tại thôn 1, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ông đã giao cho ông bà T T số tiền sang nhượng là 200.000.000đ (trong đó ông đưa cho ông bà T T hai lần tiền một lần là 10.000.000đ và một lần là 40.000.000đ, còn 150.000.000đ là tiền ông bà T T nợ ông tiền ông đổ đất san lấp mặt bằng cho ông bà T T). Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi sang tên tách thửa sẽ trả đủ. Tuy nhiên, đến nay ông T bà T vẫn không thực hiện việc sang tên GCNQSDĐ cho ông. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2012 giữa ông với ông T bà T là hợp pháp, buộc ông T bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng (tách sổ đỏ) theo thỏa thuận.

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 19/12/2018 cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông T1 trình bày: Ông yêu cầu khởi kiện là ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2012 giữa ông với ông T bà T. Ông yêu cầu ông T bà T phải trả lại cho ông số tiền 200.000.000đ và buộc ông T bà T phải bồi thường cho ông số tiền tạm tính là 600.000.000đ. Tổng cộng ông yêu cầu ông T bà T phải trả ông số tiền là 800.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T là bà Nguyễn Thị Ninh H thống nhất trình bày: Vào ngày 26/3/2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị T có sang nhượng cho ông Hồ Văn T1 diện tích đất chiều ngang 11m và chiều dài giáp suối tại thôn 1, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Hai bên có ký tên vào giấy sang

nhượng đất. Giấy sang nhượng đất không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Khi lập hợp đồng sang nhượng đất chỉ có mặt ông T bà Tvà ông T1, ngoài ra không có ai khác nữa. Ông T bà T chỉ sang nhượng cho ông T1 đất nông nghiệp không có đất thổ cư. Ông T1 mới đưa cho ông T bà T số tiền 40.000.000đ chứ không phải số tiền 200.000.000đ. Số tiền 40.000.000đ mà ông T1 đưa ông T bà T không được viết trong hợp đồng. Ông bà T chỉ có bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T1 đưa cho, bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T1 giữ, ông T bà T không giữ bản gốc hợp đồng này. Khi sang nhượng thì đất đang làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 27/6/2012 thì ông T bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T bà T yêu cầu ông T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T1 không thực hiện. Trị giá diện tích đất khi sang nhượng là 35.000.000đ/m ngang mặt đường QL 14 nhưng không ghi trong hợp đồng. Đối với nội dung trong giấy sang nhượng đất ngày 26/3/2012 mà ông T1 nộp cho Tòa án có ghi nội dung “...100m² đất thổ cư.” và nội dung “... Đồng ý sang nhượng cho ông T1 với giá 272.000.000đ.....sang tên tách thửa sẽ trả đủ” là do ông T1 tự viết thêm vào sau đó, không được sự đồng ý của ông T bà T. Tài liệu chứng cứ chứng minh là căn cứ vào bản photo hợp đồng sang nhượng mà ông T1 photo đưa cho ông T bà T. Ngoài ra còn có ông Trần Văn B biết việc ông T1 đồ đất cho ông T bà T là vào đầu năm 2013 là sau thời điểm ông T bà T sang nhượng đất cho ông T1 để chứng minh ông T1 tự ý viết thêm các nội dung trên vào giấy sang nhượng đất với ông T bà T. Tại phiên tòa bị đơn bà T cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà T ông T là bà H không đồng ý với kết quả định giá lại tài sản ngày 12/9/2019 nhưng cũng không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, phía bị đơn cũng không yêu cầu trưng cầu giám định đối với giấy mua bán sang nhượng nhà đất ngày 26/3/2012 giữa ông bà T T với ông T1.

Hiện nay phía bị đơn ông T bà T chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2012 giữa ông T bà Tvới ông T1, ông T bà T chỉ đồng ý trả ông T1 số tiền 40.000.000đ. Còn đối với số tiền 150.000.000đ là tiền đồ đất thì ông T bà T sẽ trả khi ông T1 khởi kiện ông T bà T bằng vụ án khác. Tại phiên tòa bà H còn cho rằng ông T bà T không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu vì tại UBND xã A ông T bà T vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T1 nhưng tính giá đất chưa thanh toán theo giá thị trường, ông T1 không đồng ý. Do ông T1 không có tiền mua đất nên cố tình kéo dài không thực hiện chuyển nhượng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T1:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 26/3/2012 giữa bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị T với ông Hồ Văn T1 là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn ông Hồ Văn T1 số tiền là 727.211.920đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T1 đối với số tiền yêu cầu bị đơn ông bà T T phải trả là 800.000.000 đồng – 727.211.920 đồng = 72.788.080 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận số tiền 150 triệu đồng tiền đồ đất là tiền chuyển nhượng. Ông Tào và bà Tây không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên việc Tòa cấp sơ thẩm xác định thiệt hại theo giá thị trường là không công bằng, ông T, bà T chỉ nhận 40 triệu đồng tiền chuyển nhượng nên chỉ đồng ý trả lại cho ông T1 số tiền này. Số tiền đồ đất ông T, bà T còn thiếu ông T1 không liên quan đến việc chuyển nhượng nên đề nghị tách ra giải quyết trong vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T và đại diện ủy quyền cho ông T, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T, bà T đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận số tiền 150 triệu đồng tiền đồ đất là tiền chuyển nhượng và chỉ chấp nhận trả cho ông T1 số tiền 40 triệu đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại vì ông T1 và bà Tào không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T; Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ngày 26/3/2012 giữa ông T1 với bà T, ông T có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất khoảng 550m² có chiều rộng là 11m, chiều dài giáp suối. Khi làm giấy tờ sang nhượng chỉ có 03 người là ông T1, ông T và bà T và việc sang nhượng hai bên

không đo đạc cụ thể chỉ ước lượng diện tích đất, ước lượng chiều dài giáp suối khoảng 50m.

Tuy nhiên, ông T1 cho rằng khi chuyển nhượng có thỏa thuận 100m² đất thổ cư và giá chuyển nhượng là 272.000.000 đồng (vì giá thực tế tại thời điểm sang nhượng là 34 triệu đồng/1m ngang), ông T1 đã đưa cho ông T bà T số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 72.000.000 đồng khi gia đình ông T bà T sang tên tách thửa thì đưa đủ số tiền còn lại. Ông T1 cung cấp 01 giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất đề ngày 26/3/2012 có nội dung *“bên bán ông Nguyễn Văn T là chủ sở hữu hợp pháp. Bao gồm: Diện tích đất thổ cư 100m², diện tích đất vườn, đất sản xuất nông nghiệp 550m², chiều rộng 11m, chiều dài giáp suối....bên mua Hồ Văn T1....Nguyễn Văn T là chủ sở hữu mảnh đất đồng ý nhượng bán lại cho Hồ Văn Tuấn với giá 272.000.000đ...gia đình ông Tạo đã nhận trước 200.000.000đ, còn lại 72.000.000đ...”* Bên dưới mục bên mua có chữ ký của ông T1, dưới mục bên bán có chữ ký của ông T, bà T và xác định sau khi làm giấy sang nhượng thì ông T1 photo cho vợ chồng Tạo, Tây một bản.

Phía ông T, bà T cho rằng giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng/m ngang, ông T1 chỉ mới đưa cho ông T bà T số tiền là 40.000.000 đồng. Ông T1 đã tự ý viết thêm vào 100m² đất thổ cư và nội dung đã trả 200 triệu đồng trong giấy sang nhượng đất và xác định nội dung này là do ông T1 viết thêm vì bản hợp đồng mà ông T1 photo cho ông T, bà T không có nội dung này.

[2] Xét lời trình bày của các đương sự thấy rằng:

Việc giao dịch sang nhượng đất giữa các bên vào ngày 26/3/2012 trước việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 6, tháng 7/2012). Ông T1 cho rằng do ông Tạo nói đất đã có sổ nên mới có việc sang nhượng 100m² thổ cư nhưng lời trình bày của ông T1 không được vợ chồng ông T, bà T thừa nhận, ông T1 cũng không đưa ra được căn cứ nào khác để chứng minh trong khi thực tế giấy CNQSD đất được cấp sau khi các bên chuyển nhượng nên lời trình bày của ông T1 là không có cơ sở chấp nhận.

Xét việc trả tiền thể hiện trong giấy sang nhượng nhà đất ngày 26/3/2012: Ông T1 cho rằng trong số tiền 200 triệu thì có 150 triệu tiền đổ đất, 50 triệu là tiền giao trực tiếp. Ông Tạo xác nhận có việc đổ đất nhưng các bên chưa thanh lý giao dịch này mà chỉ ước lượng số tiền đổ đất là 150 triệu đồng nên tại Biên bản xác minh ngày 06/7/2016 tại UBND xã Đức Liễu do chính ông Tạo trình bày thể hiện nội dung *“vào năm 2012 gia đình tôi có thuê ông Hồ Văn T1 đổ đất và san lấp mặt bằng và có hứa bán cho ông T1 11m đất chiều ngang dọc theo quốc lộ.....ông T1 có đưa cho gia đình tôi 40.000.000đ, còn lại là ông T1 đổ đất cho ông Tạo rồi trừ tiền với tổng giá trị là 150.000.000đ, tổng cộng là 190.000.000đ, gia đình tôi có đồng ý nhận tiền và đất thuê đổ nếu ông T1 muốn lấy đất thì gia đình tôi cắt đủ số tiền đã đưa là 190.000.000đ”*. Nhưng lời trình bày của ông Tạo không được bà Tây thống nhất vì cho rằng việc đổ đất được thực hiện sau khi các bên ký giao dịch chuyển nhượng ngày 26/3/2012 nên sau khi UBND xã Đức Liễu xác minh bà Tây đã có đơn khiếu nại không đồng ý. Như vậy, giữa ông T, bà T không có sự thống nhất với số tiền 150 triệu nên không đủ căn cứ xác định số tiền này là số tiền cần trừ vào giao

dịch chuyển nhượng ngày 26/3/2012, vì vậy cần tách ra giải quyết thành vụ án khác khi ông T1 có yêu cầu là phù hợp.

Đối số tiền 50 triệu thì vợ chồng ông T, bà T chỉ thừa nhận đã nhận 40 triệu đồng, số tiền 10 triệu đồng ông T1 đã giao nhưng không có chứng cứ chứng minh mà chỉ căn cứ vào nội dung giấy sang nhượng nhà đất ngày 26/3/2012 là chưa đảm bảo sự thật khách quan của vụ án. Mặt khác, giá trị chuyển nhượng 11m ngang đất ông T, bà T xác định giá thỏa thuận là 35 triệu đồng/m ngang và không có việc cản trừ 03m ngang giáp suối còn ông T1 cho rằng giá là 34 triệu đồng/m ngang và trong số 11m ngang trừ ra 3m giáp suối còn lại 8m thành tiền 272 triệu đồng. Tuy nhiên, trong giấy sang nhượng ngày 26/3/2012 lại không thể hiện việc cản trừ 3m ngang giáp suối và giá thỏa thuận nên lời khai của ông T, bà T xác định giá trị ghi trong giấy sang nhượng nhà đất ngày 26/3/2012 không đúng thực tế các bên thỏa thuận là có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, việc chuyển nhượng các bên không vẽ sơ đồ vị trí đất sang nhượng nên không thể xác định chính xác vị trí diện tích đất sang nhượng mà hiện nay tranh chấp.

Đối với lời khai nhân chứng về thời gian đổ đất thì những người làm chứng này đều ở gần gia đình ông T, bà T nhưng lại cho lời khai mâu thuẫn với nhau về thời gian đổ đất. Hơn nữa ông T, bà T và ông T1 đều xác định việc đổ đất này không có lập văn bản để xác định thời gian nên không thể xem là căn cứ giải quyết trong vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T về việc ông T, bà T không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên việc Tòa cấp sơ thẩm xác định thiệt hại theo giá thị trường là không công bằng, ông T, bà T chỉ nhận 40 triệu đồng tiền chuyển nhượng nên chỉ đồng ý trả lại cho ông T1 số tiền này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Xét giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/3/2012 về hình thức là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ông T bà T chuyển nhượng quyền sử dụng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa nội dung thỏa thuận mâu thuẫn. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2012 giữa ông T1 với bà Tây, ông Tạo là vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung theo quy định tại các Điều 689, Điều 122, Điều 124, Điều 134; Điều 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đương sự vô hiệu. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

[5] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm mua bán sang nhượng đất thì diện tích đất này ông T bà T chưa được cấp GCNQSDĐ, ông bà T T chưa có đủ điều kiện được sang nhượng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T bà T không làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông T1 mà đi thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh xã Đức Liễu. Bên nhận sang nhượng ông T1 không tìm hiểu rõ về diện tích đất chuyển nhượng nhưng đồng ý nhận sang nhượng khi ông T, bà T chưa có giấy tờ hợp pháp, các bên lập giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 26/3/2012 không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Do đó, lỗi làm cho hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng là do cả hai bên ông T1 và ông T, bà T nên lỗi các bên là như nhau. Về thiệt hại theo giấy sang nhượng ngày 26/3/2012 thì ông T1 là người quản lý đất và giữ bản gốc giấy sang nhượng, các bên cho rằng thiệt hại xảy ra nhưng lại không có căn cứ chứng minh. Tuy nhiên, cần xem xét giá trị đất chuyển nhượng chênh lệch tại thời điểm giao dịch với thời điểm hiện nay, theo biên bản định giá ngày 12/9/2019 và số tiền vợ chồng ông T, bà T thực nhận thì ông T, bà T phải trả cho ông T1 như sau:

Theo biên bản định giá ngày 12/9/2019 thì giá đất nông nghiệp là:
 $220.000.000 \text{đồng/m ngang} \times 7,41 \text{m} = 1.630.200.000 \text{đồng}$. Như vậy, giá trị trượt giá là $[(1.630.200.000 \text{đồng} - 385.000.000 \text{đồng}) \times (40.000.000 \text{đồng} : 385.000.000 \text{đồng})] : 2 = 64.750.000 \text{đồng}$.

Như vậy, căn cứ điểm C.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1. Buộc ông T, bà T có nghĩa vụ liên đới bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử và số tiền chuyển nhượng đã nhận cho ông T1 là $64.750.000 \text{đồng} + 40.000.000 \text{đồng} = 104.750.000 \text{đồng}$.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T1 đối với số tiền yêu cầu bị đơn phải trả 800 triệu đồng là: $800.000.000 \text{đồng} - 104.750.000 \text{đồng} = 695.250.000 \text{đồng}$.

[6] Từ những nhận định nêu trên, xét cần sửa bản án sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước nên yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[7] Do sửa bản án sơ thẩm về số tiền bà Tây, ông Tạo có nghĩa vụ thanh toán cho ông T1 nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau: Ông Tây, bà Tạo phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông T1 là $104.750.000 \text{đồng} \times 5\% = 5.237.500 \text{đồng}$.

Ông T1 phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là $20.000.000 \text{đồng} + 4\% (695.250.000 \text{đồng} - 400.000.000 \text{đồng}) = 31.810.000 \text{đồng}$, được khấu vào số tiền ông T1 đã nộp tạm ứng trước đó gồm: số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0021481 ngày 03/10/2017, số tiền 10.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 0009069 ngày 19/12/2018, số tiền 8.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 0009159, ngày 25/01/2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện B. Ông T1 còn phải nộp tiếp số tiền 13.510.000 đồng.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà T không phải chịu.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các Điều 122; 134, 137; 689; 697; 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 106 của Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009.

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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T1:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 26/3/2012 giữa bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị T với ông Hồ Văn T1 là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn ông Hồ Văn T1 tổng số tiền là 104.750.000 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn T1 đối với số tiền yêu cầu bị đơn ông bà T T phải trả là 695.250.000 đồng.

3. Tách số tiền đồ đất giữa ông Hồ Văn T1 với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T thành vụ kiện khác để giải quyết khi ông T1 có yêu cầu.

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn T liên đới phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.237.500 đồng. Ông T1 phải chịu 31.810.000 đồng, được khấu vào số tiền ông T1 đã nộp tạm ứng trước đó gồm: số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0021481 ngày 03/10/2017, số tiền 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009069 ngày 19/12/2018, số tiền 8.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009159, ngày 25/01/2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện B. Ông T1 còn phải nộp tiếp số tiền 13.510.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T không phải chịu Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông T, bà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số số 0009799 ngày 19/11/2019.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Viết Hùng