

Bản án số: 376/2024/DS-PT
Ngày 25-7-2024
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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Ông Nguyễn Trung Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 18 và 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 219/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 331/2024/QĐ-PT ngày 01/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948; địa chỉ: khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Phước L - Luật sư cộng tác viên Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B, có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Trương Minh T1 - Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: xóm T, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2024), có mặt.

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

1. Ông Hoàng Hưng Đ1, sinh năm 2004; địa chỉ: khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Đình Q, chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Hồ Thị V, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, đường T, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1993; địa chỉ: Chung cư A, khu phố B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

3. Ông Trịnh Sao V1, sinh năm 1976; địa chỉ: số B, tổ D, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Anh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 6 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Khoảng tháng 12/2021, bà V (không rõ họ tên) ở gần nhà bà T, tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (là người môi giới bất động sản) dẫn ông Nguyễn Anh Đ đến nhà hỏi nhận chuyển nhượng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương của bà T, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng. Ông Đ đặt cọc trước cho bà T là 230.000.000 đồng nhưng không có hợp đồng đặt cọc. Để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ thì bà T phải về quê ở Hà Nam trích lục đăng ký kết hôn. Vì vậy, sau khi hoàn tất thủ tục, ngày 27/6/2022 bà T và ông Đ mới đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khoảng thời gian từ khi đặt cọc cho đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ thường xuyên lui tới nhà của bà T và nói “Mẹ con đã chết từ lúc con 04 tuổi, nên xem cô như mẹ, cho phép con được gọi là mẹ”, đồng thời tự giới thiệu là “đang làm cho một ngân hàng ở thành phố T; ông Đ phải vay ngân hàng thì mới đủ tiền trả cho bà T”. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà T tính g toàn bộ hồ sơ để ông Đ đi đăng ký sang tên và vay ngân hàng trả tiền cho bà T. Tuy nhiên, từ khi ông Đ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ cho đến nay ông Đ không chịu trả tiền cho bà T. Sau nhiều lần gọi điện đòi tiền nhưng ông Đ không trả, bà T yêu cầu ông Đ phải ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà T, thì ông Đ yêu cầu bà T phải trả cho ông Đ 1.000.000.000 đồng thì ông Đ mới chịu ra văn phòng

C1 ký chuyển nhượng lại cho bà T. Việc, ông Đ yêu cầu bà T phải trả cho ông Đ 1.000.000.000 đồng thì được cháu bà T ông Hoàng Hưng Đ1 có ghi âm và bà T đã nộp Vi bằng cho Tòa án.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB593897 (số vào sổ cấp GCN: CH00186), thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 8, với diện tích 527m², tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, do con trai bà T là ông Nguyễn Tiến H (đã chết) đứng tên, năm 2019 sau khi con trai của bà T chết, bà T và con dâu là Huỳnh Thị Mộng H1 có tranh chấp di sản thừa kế, kết quả hoà giải thành, bà T được quyền sử dụng phần đất này. Bà T có nói cho ông Đ nghe sự việc, ông Đ nhận làm thủ tục sang tên giúp bà T. Khoảng tháng 01/2023 bà T đã giao bán chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Đ, sau khi ông Đ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông Đ không đến gặp bà T, bà T điện thoại hỏi thì ông Đ nói làm xong rồi nhưng đến nay vẫn không trả cho bà T.

Vì vậy, nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán tiền chuyển nhượng.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai, thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 515374 (số vào sổ cấp GCN: CS06126), thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Anh Đ ngày 18/7/2022.

- Yêu cầu ông Nguyễn Anh Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB593897 (số vào sổ cấp GCN: CH00186) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/9/2010 mang tên ông Nguyễn Tiến H.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Vào ngày 27/06/2022, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, diện tích 281,7m², cùng toàn bộ tài sản là căn nhà gắn liền với đất với giá 3.800.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông Đ đã được Văn phòng C1 công chứng theo quy định. Ngày 18/7/2022, ông Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 515374 (số vào sổ cấp GCN:CS06126).

Số tiền chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng, ông Đ đã thanh toán bằng tiền mặt 03 đợt cho bà T, cụ thể như sau:

- Đợt 1: 500.000.000 đồng vào khoảng tháng 12/2021 tại nhà đang hiện hữu trên thửa đất nêu trên.

- Đợt 2: 230.000.000 đồng vào khoảng tháng 3/2022 tại nhà đang hiện hữu trên thửa đất nêu trên.

- Đợt 3: 3.070.000.000 đồng vào ngày 27/6/2022 tại nhà đang hiện hữu trên thửa đất nêu trên.

Do tuổi cao sức yếu và sợ bà T đi lại khó khăn nên ông Đ đã thanh toán cả 3 lần tại nhà của bà T. Đợt thanh toán số tiền cuối cùng tại nhà bà T và sau khi nhận đủ số tiền thì cả hai bên đã cùng nhau đến Văn phòng Công chứng Phan Công Lập tỉnh C1 để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi thanh toán xong đợt thứ 3 với tổng số tiền là 3.800.000.000 đồng thì bà T có làm “Giấy cam kết” là đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ ông Đ. Giấy cam kết này có chữ ký, chữ viết họ và tên và dấu lặn tay của bà T.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn tất tại Văn phòng C1, địa chỉ: tổ A, ấp E, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương nói trên thì cả hai đều trong trạng thái minh mẫn, tự nguyện và không bị ép buộc.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông Đ không đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Đ và bà T ngày 27/6/2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu; không đồng ý với ý kiến của bà T về việc kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ để cấp lại cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Hưng Đ1 trình bày:

Ông Đ1 là cháu ngoại của bà Nguyễn Thị T và sinh sống cùng với bà T tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương tại diện tích đất đang có tranh chấp với ông Đ. Việc chuyển nhượng giữa bà T và ông Đ thì ông Đ1 không biết. Sau này thì bà T mới nói cho ông Đ1 biết là ông Đ đã đặt cọc cho bà T số tiền 230.000.000 đồng, số tiền còn lại là 3.620.000.000 đồng thì sau khi sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ trả hết cho bà T. Sau khi ông Đ được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T nhiều lần yêu cầu anh Đ nhưng ông Đ vẫn không trả số tiền còn lại cho bà T. Vì vậy, bà T nhờ ông Đ1 đưa xuống Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B và gặp được ông V2 là Trợ giúp viên pháp lý. Tại đây bà T có gọi điện cho ông Đ bằng điện thoại của bà T, khi đó bà T có mở loa lớn cho ông V2 và một người khác (làm chung với ông V2) và ông Đ1 cùng nghe, ông Đ có nói bà T trả 1.000.000.000 đồng thì ông Đ mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T (sang tên Giấy chứng nhận từ ông Đ sang bà T), cuộc nói chuyện giữa bà T và ông Đ thì ông Đ1 có ghi âm lại và gửi qua Z cho ông V2. Ông Đ1 khẳng định, quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ, mặc dù có mình ông Đ1 và bà T sống chung nhà nhưng không ai nói cho ông Đ1 biết. Ông Đ1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 683/TTPTQĐ-HCTH ngày 05 tháng 12 năm 2023, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện B trình bày:

Căn cứ Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ông Nguyễn Anh Đ ngụ tại

xóm T, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An: tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là là 898.519.410 đồng, trong đó: bồi thường về đất: 851.529.000 đồng; bồi thường công trình phụ, vật kiến trúc: 44.899.210 đồng; bồi thường cây trồng, hoa màu: 2.091.200 đồng.

Hiện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện B chưa thực hiện chi trả tiền cho ông Nguyễn Anh Đ, lý do: ngày 25/9/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện tiếp nhận đơn đề nghị ngăn chặn chi tiền bồi thường của bà Nguyễn Thị T và Thông báo số 103/TB-TLVA ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên về việc thụ lý vụ án, vì vậy số tiền 898.519.410 đồng Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện gửi tại Kho bạc Nhà nước B. Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án về việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Anh Đ thửa đất 128, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T (trong đó có 96,6m² bị thu hồi), Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện sẽ thực theo Bản án của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán tiền chuyển nhượng. Yêu cầu Tòa án kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 515374 (số vào sổ cấp GCN: CS06126), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông Nguyễn Anh Đ ngày 18/7/2022 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị T. Không yêu cầu ông Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB593897 (số vào sổ cấp GCN: CH00186) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/9/2010 mang tên ông Nguyễn Tiến H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 515374 (số vào sổ cấp GCN: CS06126), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Anh Đ ngày 18/7/2022 và yêu cầu ông Nguyễn Anh Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB593897 (số vào sổ cấp GCN: CH00186) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/9/2010 mang tên ông Nguyễn Tiến H.

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

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Anh Đ về việc yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2.2. Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đã ký giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Anh Đ.

2.3. Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 185,1m² (trong đó có 80m² đất ở đô thị và 105,1m² đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T (sau khi đã trừ đi diện tích đất bị giải tỏa là 96,6m² đất trồng cây lâu năm theo Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc thu hồi đất).

2.4. Bà Nguyễn Thị T được liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện B để nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất bị thu hồi là 96,6m² là một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11 theo Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc thu hồi đất và Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2.5. Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Anh Đ số tiền đã nhận là 232.000.000 (hai trăm ba mươi hai triệu) đồng.

2.6. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 515374 (số vào sổ cấp GCN: CS06126) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2022 cho ông Nguyễn Anh Đ để cấp lại cho bà Nguyễn Thị T đối với phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là 185,1m² (trong đó có 80m² đất ở đô thị và 105,1m² đất trồng cây lâu năm).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/4/2024 bị đơn ông Nguyễn Anh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu lấy lời khai người làm chứng là Hồ Thị V, ông Nguyễn Văn C, ông Trịnh Sao V1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Các nội dung chính đã trình bày rõ tại cấp sơ thẩm và xác định lại nội dung sự việc như sau: vào khoảng tháng 12/2021, thông qua người môi giới là bà Hồ Thị V (bà V là hàng xóm với bà T), bà T rao bán quyền sử dụng đất diện tích 300m², trong đó 80m² đất ở, 220m² đất trồng cây lâu năm, có 158m² thuộc hành lang đường bộ (có dự kiến thu hồi 158m² này để mở đường) thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, tọa lạc thị trấn T, huyện B. Lúc đầu bà T nói giá bán là 4.000.000.000 đồng, sau đó là giá 3.900.000.000 đồng. Sau khi gặp trao đổi thì ông Đ và bà T thỏa thuận giá 3.800.000.000 đồng và bà T không trả tiền môi giới cho bà V. Thời điểm này do hai người tin tưởng nhau, coi nhau như mẹ, con và bà T cần tiền để chữa bệnh u xơ tử cung và nộp tiền nợ tiền sử dụng đất nên ông Đ đặt cọc cho bà T số tiền

500.000.000 đồng, không làm giấy giao nhận tiền nhưng có ông V1 là người chứng kiến. Tháng 3/2022, bà T báo cho ông Đ đã xong thủ tục giấy tờ đất để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu trả số tiền còn lại là 3.200.000.000 đồng. Ông Đ ra Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (Ngân hàng A), Chi nhánh V3 rút số tiền 2.800.000.000 đồng (có bản sao kê ngân hàng về việc rút tiền) và 400.000.000 đồng tiền mặt ở nhà đủ số tiền là 3.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi ra Văn phòng C1 thì Công chứng viên báo là trích lục địa chính thửa đất đã hết hạn nên không công chứng được, cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp năm 2014, hiện diện tích thực tế đã thay đổi phải đo đạc và cấp đổi giấy mới thì mới tiến hành chuyển nhượng được. Hôm đó, bà T yêu cầu ông Đ đặt cọc thêm 300.000.000 đồng để bà T thực hiện lại đo đạc và xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo yêu cầu của bà T, ông Đ giao cho bà T một cọc tiền loại mệnh giá 200.000.000 đồng và 30.000.000 đồng loại mệnh giá 500.000 đồng, tổng là 230.000.000 đồng. Khi giao tiền, ông Đ có nhờ bà Nguyễn Thị L1 gần nhà bà T làm chứng. Lúc đầu bà T không đồng ý làm giấy giao nhận tiền và nói là người thật việc thật, mẹ con với nhau không cần giấy tờ gì cả. Bà L1 chứng kiến và khuyên hai bên nên làm giấy tờ vì bà T lớn tuổi rồi và có con cái nên làm giấy tờ rõ ràng. Nên ông Đ đã lập một giấy cọc xác nhận cọc 02 lần số tiền 730.000.000 đồng, giấy cọc do ông Đức g1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng và bà T ký xác nhận đã nhận đủ số tiền 3.800.000.000 đồng và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ không còn giữ giấy cọc này. Trong thời gian chờ đổi sổ mới, trích lục thì có thông tin diện tích đất bị thu hồi là 117m², ít hơn so với lúc trước là 158m² nên bà T có trao đổi với ông Đ xin thêm 100.000.000 đồng, thời gian sau bà T lại xin thêm 50.000.000 đồng nhưng ông Đ không đồng ý.

Sau khi bà T đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới xong bà T báo báo cho ông Đ đến công chứng hợp đồng. Vì hai bên chưa thống nhất được số tiền là 3.800.000.000 đồng hay 3.850.000.000 đồng nên ông Đ đánh máy bản cam kết nhận tiền mà để trống số tiền để sau khi thống nhất con số rồi ghi tay vào.

Ngày 27/6/2022, tại nhà bà T hai bên đã thống nhất tổng giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng, ông Đ trả tiếp lần thứ 03 số tiền 3.070.000.000 đồng. Trong đó có 05 cọc tiền loại mệnh giá 500.000.000 đồng, 02 cọc tiền loại mệnh giá 200.000 đồng, 01 cọc tiền loại mệnh giá 100.000 đồng. Còn lại 70.000.000 đồng là tiền mệnh giá 500.000 đồng và mệnh giá 200.000 đồng. Tất cả các cọc tiền đều còn có dây cột tiền của ngân hàng, chỉ có cọc 70.000.000 đồng là tiền lẻ. Sau khi nhận đủ tổng số tiền 03 lần là 3.800.000.000 đồng, bà T ký tên và lấn tay vào bản cam kết. Hai bên đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất, bà T có xin ông Đ ở lại một thời gian, thiết nghĩ đã nhận tình mẹ con, trên đất chỉ có căn nhà tạm nên ông Đ đồng ý cho ở lại trên nhà đất này, ông Đ không nghĩ bà T lại lợi dụng lòng tốt của mình mà làm điều thất đức.

Người làm chứng Hồ Thị V trình bày: Bà V là hàng xóm láng giềng quen biết với bà T. Bà V là người môi giới để bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho ông Đ đối với phần đất đang tranh chấp. Khi giới thiệu môi giới thì bà T đòi giá đất là 4.000.000.000 đồng và trả tiền môi giới cho bà V là 2% trên giá trị chuyển nhượng. Sau nhiều lần trao đổi thì ông Đ và bà T thống nhất giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Sau khi bà T thống nhất được với ông Đ về việc chuyển nhượng thì bà T dấu giếm không cho và V tham gia với mục đích không cho bà V hưởng tiền công môi giới. Bà V được biết ông Đ đã giao tiền xong cho bà T mới tiến hành công chứng hợp đồng, ông Đ đã đứng tên quyền sử dụng đất nhưng bà T là người lật lọng muốn chiếm đoạt tài sản người khác. Ở địa phương không có ai thích bà T vì ăn nói không chuẩn mực, hay lật lọng.

Người làm chứng Trịnh Sao V1 trình bày: Khoảng cuối năm 2021, ông V1 có chở ông Đ bằng xe ô tô của ông V1 đến nhà bà T để ông Đ trả tiền đặt cọc cho bà T. Ông V1 có tham quan toàn bộ nhà, đất của bà T và chứng kiến ông Đ trực tiếp giao cho bà T số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

Người làm chứng Nguyễn Văn C trình bày: Khoảng tháng 6 năm 2022, ông Đ có rủ ông C đi trả tiền mua đất cho bà T. Ông Đ nói với ông C trả hơn 3.000.000.000 đồng nên nhờ ông C đi chung cho an toàn. Khi đến nhà bà T thì ông C ở ngoài quán cà phê trước cửa nhà bà T còn ông Đ mang túi tiền vào trả cho bà T. Sau khi ông Đ trả xong thì ông C có việc riêng nên về trước, ông Đ đi đâu ông C không rõ. Việc ông Đ trả tiền, ông C không trực tiếp chứng kiến chỉ biết ông Đ mang theo hơn 3.000.000.000 đồng để trả cho bà T.

Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kết quả cung cấp thông tin của Văn phòng C1 thể hiện: Ngày 27/6/2022, Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh Đ đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06024 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/6/2022 cho bà Nguyễn Thị T, hợp đồng được công chứng số: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Mục lẫn tay người yêu cầu công chứng là mực màu đen, không sử dụng bất kỳ màu mực nào khác. Khi công chứng hợp đồng, Công chứng viên giải thích về nghĩa vụ giao nhận tiền chuyển nhượng, trực tiếp hướng dẫn và cho người yêu cầu công chứng ký tên, lẫn tay. Theo hồ sơ công chứng thì bà Nguyễn Thị T là người nộp hồ sơ yêu cầu công chứng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thừa nhận hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, tọa lạc thị trấn T, huyện B; ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án các đương sự chỉ tranh chấp về số tiền đã giao nhận. Tòa án cấp phúc thẩm

đã thu thập chứng cứ tại Văn phòng C1, lấy lời khai người làm chứng. Theo hồ sơ công chứng thể hiện, bà T là người yêu cầu công chứng, tại cấp sơ thẩm bà T cho rằng khi công chứng hợp đồng thì ông Đ lừa bà T để ký giấy cam kết nhận tiền, tuy nhiên theo kết quả xác minh tại văn phòng công chứng thì tất cả thủ tục ký chứng nhận đều do Công chứng viên thực hiện, mực lặn tay là mực đen nên lời trình bày của bà T là không có căn cứ. Bà T cho rằng sức khỏe yếu, không minh mẫn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm bà T thể hiện minh mẫn, trả lời lưu loát. Do đó, có căn xác định bà T đã nhận tiền của ông Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Anh Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Phước L và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện B, tỉnh Bình Dương có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Đối với yêu cầu của bà T yêu cầu ông Nguyễn Anh Đ trả lại cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB593897 (số vào sổ cấp GCN: CH00186) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/9/2010 mang tên ông Nguyễn Tiến H, tại phiên tòa sơ thẩm bà T đã rút lại yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu đã rút là đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Anh Đ yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/6/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh Đ và được Văn phòng C1 công chứng số 03775 quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2022 nhưng quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Phan Công L2 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không thu thập các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ công chứng là có thiếu sót.

Mặt khác, các đương sự thống nhất trình bày bà Hồ Thị V là người môi giới trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc với bà V với tư cách là người làm chứng để làm rõ nội dung vụ án là chưa đảm bảo về mặt chứng cứ.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành lấy lời khai người làm chứng, đã xác minh thu thập chứng cứ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng C1 đã cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến

việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Anh Đ, xét tại cấp phúc thẩm đã bổ sung chứng cứ và có căn cứ xác định việc không đưa Văn phòng C1 tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích là 281,7m² (gồm: 80m² đất ở đô thị và 201,7m² đất trồng cây lâu năm (trong đó có 117m² thuộc phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ) thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 613378, số vào sổ cấp GCN: CS06024 ngày 15/6/2022. Ngày 27/6/2022, bà T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Nguyễn Anh Đ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2022. Ngày 18/7/2022, ông Nguyễn Anh Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 515374, số vào sổ cấp GCN: CS06126, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà T và ông Đ thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ đã đặt cọc cho bà T số tiền là 230.000.000 đồng, nhưng không làm hợp đồng đặt cọc. Số tiền còn lại là 3.620.000.000 đồng thì ông Đ sẽ thanh toán khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, để ông Đ thế chấp cho ngân hàng vay tiền trả cho bà T nhưng do ông Đ không thực hiện trả tiền chuyển nhượng nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng.

Bị đơn không thống nhất với ý kiến tình bày của nguyên đơn và cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng bà T ra giá là 4.000.000.000 đồng, sau đó giảm còn 3.900.000.000 đồng nhưng sau đó thống nhất cắt tiền cò và diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn nên thống nhất giá là 3.800.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thì ông Đ đã giao tiền cọc 500.000.000 đồng, số tiền còn lại giao hết khi công chứng; tuy nhiên, do trích lục địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T có sai sót nên không công chứng được mà phải làm lại nên bà T yêu cầu ông Đ đặt cọc tiếp 300.000.000 đồng nhưng ông Đ chỉ giao 230.000.000 đồng. Cả hai lần đặt cọc với số tiền là 730.000.000 có làm giấy, ông Đ giữ giấy tờ, nhưng khi giao đủ tiền và ký hợp đồng chính thức thì ông Đ không còn giữ giấy tờ này. Ngày 27/06/2022, sau khi giao đủ tiền cho bà T thì bà T ký giấy xác nhận ghi rõ nội dung nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, ông Đ đã giao đủ tiền cho bà T, đã đứng tên quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị T thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong Bản cam kết ngày 27/6/2022 là chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của bà T nhưng giấy này

do ông Đ lừa bà T khi công chứng hợp đồng tại Văn phòng C1, ông Đ đã đưa hợp đồng và rất nhiều giấy tờ cho bà T ký và kêu bà T ký lần tại Văn phòng C1, bà T không nhận tiền chuyên nhượng như ông Đ trình bày. Xét theo kết quả xác minh của Tòa án ngày 16/7/2024 thể hiện: Ngày 27/6/2022, Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyên nhượng là bà Nguyễn Thị T bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh Đ đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS06024 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/6/2022 cho bà Nguyễn Thị T, hợp đồng được công chứng số: 03775, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Mục lẫn tay người yêu cầu công chứng là mực màu đen, không sử dụng bất kỳ màu mực nào khác. Khi công chứng hợp đồng, Công chứng viên giải thích về nghĩa vụ giao nhận tiền chuyên nhượng, trực tiếp hướng dẫn và cho người yêu cầu công chứng ký tên, lẫn tay. Theo hồ sơ công chứng thì bà Nguyễn Thị T là người nộp hồ sơ yêu cầu công chứng. Bản cam kết ngày 27/6/2022 do ông Đ cung cấp dấu vân tay của bà T là mực màu đỏ. Do đó việc bà T cho rằng ông Đ lừa bà T khi ký hợp đồng công chứng thì ký luôn cả Giấy cam kết ngày 27/6/2022 là không đúng sự thật.

[2.2] Về số tiền đã giao nhận, bị đơn ông Nguyễn Anh Đ trình bày ông Đ đặt cọc lần đầu vào tháng 12/2021 số tiền 500.000.000 đồng; tháng 3/2022 khi bà T yêu cầu đến ông Đ đến Văn phòng Công chứng Phan Công L2 để ký hợp đồng thì ông Đ có mang tiền theo để giao cho bà T nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T bị vướng không công chứng được, ông Đ đã giao tiếp cho bà T 230.000.000 đồng; ngày 27/6/2022, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Đ đã giao đủ tiền cho bà T cả ba lần là 3.800.000.000 đồng. Lời trình bày của ông Đ là có căn cứ, cơ bản phù hợp với lời khai của những người làm chứng là bà Hồ Thị V, ông Nguyễn Văn C, ông Trịnh Sao V1 và chứng cứ trực tiếp là Bản cam kết ngày 27/6/2022 do chính bà T ký lẫn tay xác nhận.

[2.3] Bà T cho rằng không nhận tiền của ông Đ và cung cấp bản ghi âm cho rằng ông Đ yêu cầu bà Tính giao cho ông Đ 1.000.000.000 đồng thì ông Đ sẽ sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà T, tuy nhiên bản ghi âm này có nội dung không rõ ràng, ông Đ không thừa nhận như ý kiến trình bày của T do đó phần trình bày này của bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Giấy cam kết ngày 27/6/2022 được ông Đ đánh máy sẵn chỉ chừa phần số tiền là chưa được ghi nội dung mà viết thêm để cho bà T ký tên, lẫn tay phần người nhận tiền, bà T không thừa nhận đã nhận tiền của ông Đ và cung cấp bản ghi âm cho rằng ông Đ yêu cầu giao lại 1.000.000.000 đồng thì ông Đ sẽ sang tên lại cho bà T. Sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T và cháu ngoại của bà T là Hoàng Hưng Đ1 vẫn sinh sống tại căn nhà có trên diện tích đất tranh chấp mà ông Đ không có ý kiến gì. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng đất, bà T là người già yếu, đã 75 tuổi, sống cùng với cháu ngoại tại căn nhà đơn giản, không được chắc chắn, nếu giao nhận số tiền lớn là 3.070.000.000 đồng thì bà T đếm đến khi nào, tại sao lại không yêu

cầu con hay cháu bà T chứng kiến; ông Đ là cán bộ ngân hàng, tại sao không lập tài khoản để chuyển tiền cho bà T hoặc chuyển tiền vào sổ tiết kiệm ... và cho rằng mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, đã sang tên quyền sử dụng đất nhưng chưa giao tiền nên hủy bỏ hợp đồng. Xét nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

[2.5] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 là giải quyết không đúng yêu cầu của đương sự.

[2.6] Trong vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 93.564.800 đồng là không đúng quy định của pháp luật.

[2.7] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà cấp sơ thẩm đã thu thập, các chứng thu thập tại cấp phúc thẩm, có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Anh Đ, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh Đ được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 515374, số vào sổ cấp GCN: CS06126 ngày 18/7/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Anh Đ trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, quyết định về án phí dân sự sơ thẩm là không đúng nên cần sửa bản án sơ thẩm.

[2.8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Anh Đ, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.500.000 đồng, do yêu cầu của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu theo quy định của pháp luật được khấu trừ tạm ứng chi phí đã nộp.

[2.11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[2.11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Đ được chấp nhận nên ông Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 163, 164, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Anh Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh Đ được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 03775, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 515374, số vào sổ cấp GCN: CS06126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2022 cho ông Nguyễn Anh Đ để cấp lại cho bà Nguyễn Thị T.

1.3 Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 4.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản được khấu trừ tạm ứng chi phí đã nộp.

1.4 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Anh Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003735 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ