

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 266/2019/DS-PT
Ngày 19-11-2019
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 Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – 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 19/11/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2019/TLPT-DS ngày 25/6/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2019/QĐ-PT ngày 08/8/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ E, khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số A/2011/QĐDS-ST ngày 25/05/2011 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương).

Người đại diện theo pháp luật của bà Nguyễn Thị S: Bà Trương Thanh P, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ E, khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Bà Trương Thanh P ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ C, khu phố D, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 27/02/2017).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1964 và bà Trần Thị U, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: Số E, tổ 6, khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 26/12/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Thanh T3, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ E, khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Trương Thanh T3: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ C, khu phố D, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ngày 27/02/2017).

2. Ông Ngô Văn Q, sinh năm 1964;

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Số E, tổ 6, khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: Số E, tổ 6, khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Trương Thanh P, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 6, khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

6. Cơ quan U1 thị xã T1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 5, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

7. Cơ quan U1 phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trương Thanh T3, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cụ Nguyễn Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: K/QSĐĐ/TU ngày 15/01/2004, diện tích đất 3.220m², thửa số I, tờ bản đồ số V; tọa lạc tại phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Khi còn sống cụ C chuyển nhượng cho nhiều người, diện tích đất còn lại là 2.473m².

Ngày 03/8/2006, cụ C chết không để lại di chúc; bà Nguyễn Thị S (con cụ C) khai nhận thừa kế ngày 01/11/2006, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đăng ký biến động sang tên bà S được sử dụng diện tích đất 2.473m² (trong đó có 200m² đất thổ cư, nay gọi là đất ở).

Năm 2007, bà Nguyễn Thị S tặng cho và chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Q diện tích đất nông nghiệp 2.348m². Diện tích còn lại của thửa số I, tờ bản đồ số V là 420m² (trong đó có 200m² đất ở). Theo kết luận của bác sĩ ngày

19/06/2009 thì bà Nguyễn Thị S bị rối loạn chức năng tuần hoàn não, Phiếu khám sức khỏe ngày 21/10/2010 kết luận bà Nguyễn Thị S bị trầm cảm, năng lực nhận thức điều khiển hành vi bị hạn chế và cần người giám hộ. Hiện tại, bà Nguyễn Thị S là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số A/2011/QĐDS-ST ngày 25/5/2011 của Tòa án nhân dân thị xã T1.

Bà Trương Thanh P là con ruột của bà S và làm ăn buôn bán tại Thành phố Hồ Chí Minh, ít khi về thăm nhà. Năm 2009, bà P phát hiện bà S đã chuyển nhượng toàn bộ thửa I, diện tích đất 420m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U; trên đất có căn nhà tình thương diện tích khoảng 30m², căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 100m². Bà S đã mất năng lực hành vi dân sự nên không còn nhớ, bà P không nhận tiền và cũng không biết ông T (con bà S, anh bà P) đã nhận số tiền bao nhiêu từ ông M, bà U. Khi bà P biết sự việc thì ông M đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 19/8/2010) đối với thửa số I diện tích 420m² (trong đó có 200m² đất ở). Diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 469,7m²; theo bản vẽ có phần diện tích đất 19m² liền ranh đất đã chuyển nhượng cho ông Q; bà P không tranh chấp ranh giới đất với ông Q.

Quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận bà S, ông T đã nhận của ông M, bà U từ thời điểm chuyển nhượng lần đầu năm 2007 đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền năm 2010 là 104.000.000 đồng. Tuy nhiên theo nội dung hợp đồng thì bà S chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất, hơn nữa thời điểm chuyển nhượng bà S bị mất năng lực hành vi dân sự.

Nguyên đơn yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/7/2010 giữa bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U được Cơ quan U1 thị trấn (nay là phường) U chứng thực ngày 21/7/2010.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H do Cơ quan U1 thị xã T1 cấp ngày 19/8/2010 cho ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U (đối với thửa số I, tờ bản đồ số V, diện tích 420m²).

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị S làm 02 lần:

Lần 1: Ngày 05/9/2007, bà S và con là ông Trương Thanh T3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, bà U diện tích 144m² thuộc thửa số I, tờ bản đồ số V với giá 52.000.000 đồng, trong đó thỏa thuận chuyển nhượng luôn căn nhà tình thương (30m²). Thỏa thuận này không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng ông M, bà U đã giao và bà S, ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 52.000.000 đồng.

Lần 2: Vào ngày 21/5/2009, hai bên tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất còn lại thuộc thửa số I, tờ bản đồ số V với giá

250.000.000 đồng. Trong hợp đồng ghi 400m² trong đó bao gồm cả phần diện tích đất đã thoả thuận chuyển nhượng lần 1 vào năm 2007 cùng nhà tình thương, nhà cấp 4 và hết diện tích đất thổ cư (đất ở); ghi giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng; ông M và bà U giao tiền cho bà S, ông T nhiều lần với số tiền là 52.000.000 đồng.

Tổng số tiền đã giao nhận qua 02 lần chuyển nhượng là 104.000.000 đồng.

Ngày 20/7/2010, bà S và ông M, bà U ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức và được Cơ quan U1 phường U2 chứng thực ngày 21/7/2010. Tại các thời điểm chuyển nhượng đất, bà S đều bình thường, đủ năng lực hành vi dân sự, bà S tự nguyện quyết định mọi vấn đề chuyển nhượng. Tất cả những giấy tờ chứng minh bà S bị mất năng lực hành vi dân sự đều thực hiện sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết nên nguyên đơn trình bày bà S bị mất năng lực hành vi dân sự khi ký kết hợp đồng là không có căn cứ.

Theo hợp đồng chuyển nhượng được Cơ quan U1 phường U2 chứng thực ngày 21/7/2010 thì giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số I là 303.000.000 đồng là đã bao gồm nhà, cây trồng gắn liền với đất; ông M và bà U giao cho bà S 104.000.000 đồng, số tiền 199.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng chưa giao được vì bà P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà khởi kiện ra Tòa án. Sau khi ký hợp đồng vào tháng 7/2010 thì bà S giao cho ông M quản lý căn nhà tình thương 30m² và cho người khác thuê, nhà cấp 4 diện tích 100m² (và diện tích đất gắn liền) bà S xin ở nhờ một thời gian. Đến năm 2012, bà P tranh chấp nên người thuê căn nhà 30m² chấm dứt hợp đồng, bỏ hoang cho đến nay.

Ông M, bà U đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H ngày 19/8/2010, thửa đất số I, tờ bản đồ số V, diện tích 420m² (có 200m² đất ở).

Theo kết quả đo thực tế hiện nay thì diện tích đất của thửa I là 517,7m²; trong đó có 48m² ông Q, bà N đang quản lý sử dụng; ông Q, bà N xây hàng rào lấn diện tích đất 48m² sau khi ông M, bà U đã nhận chuyển nhượng đất của bà S.

Ông M và bà U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P (đại diện cho bà S). Ngày 20/8/2012, ông M và bà U có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà S, ông T và bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất, nhà cho ông M, bà U; ông M, bà U đồng ý trả số tiền còn lại cho bà S theo hợp đồng là 199.000.000 đồng.

Ông M và bà U yêu cầu ông Q, bà N phải tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất 48m² cho ông M, bà U.

Hiện nay, một phần đất tranh chấp thuộc dự án làm mới đường O nói dài đã bị Cơ quan U1 thị xã T1 thu hồi theo Quyết định A/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 và đã có quyết định bồi thường, hỗ trợ cho bị đơn nhưng ông M, bà U không đồng ý, chưa nhận bồi thường, hỗ trợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T3 thống nhất ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn và trình bày bổ sung: Ngày 05/9/2007, ông M, bà U ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S, ông T; diện tích 144m² thuộc thửa số I, tờ bản đồ số V với giá 52.000.000 đồng; hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực. Hợp đồng chỉ lập một bản ông M giữ, bà S và ông T đã nhận đủ 52.000.000 đồng.

Năm 2009, bà S ký hợp đồng tặng cho ông M, bà U quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; giá trị tài sản tặng cho là 250.000.000 đồng. Thực tế là do hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, bà S bị bệnh cần có tiền chữa trị nên ông T có ký nhận tiền của ông M khoảng 02 lần, những lần sau bà S tự lẫn tay vào phần người nhận ông T không biết. Ông M, bà U quản lý sử dụng ngôi nhà tình thương để cho thuê nhà trọ khoảng hơn 01 tháng thì gia đình bà S tranh chấp nên hiện nay đóng cửa không ai sử dụng. Đến năm 2010, việc bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Cơ quan U1 thị trấn (nay là phường) U2 chứng thực ngày 21/7/2010 thì ông T không biết; bà S bị mất năng lực hành vi dân sự nên hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

Ông T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn, ông T và bà P sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận 104.000.000 đồng đã nhận cho ông M, bà U.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thanh P thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm và có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 thống nhất ý kiến, yêu cầu của bị đơn ông M, bà U.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Q và bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Năm 2007, ông Q thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị S, diện tích đất khoảng 1.922m², sau khi nhận chuyển nhượng ông Q đã được Cơ quan **U1 huyện (nay là thị xã) T1 cấp** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thấy phần diện tích đất ở một đầu hẹp nên sau đó (trong năm 2007), ông Q thoả thuận nhận chuyển nhượng thêm của bà S diện tích khoảng hơn 30m² với chiều ngang khoảng 0,8m; chiều dài 20m; việc thoả thuận chuyển nhượng thêm đất thì bà S, ông T và bà P đều biết. Sau khi chuyển nhượng đo đạc lại không đủ diện tích nên ông Q có xin bà S bù phần đất phía sau và bà S đồng ý. Năm 2009, ông Q xây hàng rào và căn nhà tạm trên đất. Vì đất đã có hàng rào xung quanh, ông Q đã xây nhà tạm và nghĩ không xảy ra tranh chấp nên đến nay ông Q vẫn chưa làm thủ tục xin điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi vợ chồng ông Q xây nhà và hàng rào, vợ chồng ông M, bà U biết nhưng không ngăn cản. Ông Q không biết bà S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà U hay chưa nhưng thời điểm xây hàng rào bà P đang nhờ ông

Q giữ gìn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa I. Việc bà S không tranh chấp diện tích đất đo đạc thực tế là 48m² đã chuyển nhượng cho ông Q; ông M, bà U tranh chấp diện tích đất 48m² thì ông Q, không đồng ý vì không có liên quan gì đến ông M, bà U.

Ngày 04/4/2017, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay giữa ông Q, bà N với bà Nguyễn Thị S lập ngày 03/8/2009, yêu cầu được sử dụng diện tích 30m² đất thuộc thửa I, tờ bản đồ V. Đến ngày 26/4/2017, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N có đơn rút yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cơ quan U1 thị xã T1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U là chủ sử dụng thửa đất số I, tờ bản đồ số V tại phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H ngày 19/8/2010; diện tích bị thu hồi là 224,3m² theo Quyết định số Q/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của cơ quan U1 huyện T1 (nay là thị xã T1), hiện nay ông M và bà U chưa giao đất và đang khiếu nại nên chưa đồng ý nhận tiền bồi thường. Số tiền bồi thường của ông M và bà U hiện đang được gửi tại Kho bạc.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H do Cơ quan U1 thị xã T1 cấp ngày 19/8/2010 cho ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U dựa trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trình tự thủ tục được thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định 181/2014/NĐ-CP ngày 29/10/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế, tuy nhiên không có sự chồng lấn một phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng, số vào sổ: H cấp ngày 19/8/2010 cho ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: O do Cơ quan U1 thị xã T1 cấp cho ông Ngô Văn Q.

Trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U thì bà Nguyễn Thị S đã 3 lần đo đạc diện tích thửa I. Kết quả thẩm định của Tòa án có sự chênh lệch diện tích giữa diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ pháp lý và quá trình sử dụng của đương sự để xử lý theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cơ quan U1 phường U2 trình bày: Ngày 21/7/2010, Cơ quan U1 thị trấn (nay là phường) U2 chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Đ, quyền số R TP/CC-SCT/HĐGD cho bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U. Các bên giao kết đã nghe người chứng thực hợp đồng thông qua về nội dung hợp đồng nêu trên, các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự có mặt của người chứng thực. Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 của Tòa án

nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thanh P là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị S như sau:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2010 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U về việc chuyển nhượng diện tích đất thửa I, tờ bản đồ số V tại phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương;

2.2. Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P là người đại diện theo pháp luật) số tiền nhận chuyển nhượng đất là 199.000.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 2.560.000 đồng, tổng cộng là 201.560.000 đồng (hai trăm lẻ một triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

Sau khi ông M, bà U thanh toán xong số tiền trên, ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U được sở hữu căn nhà tình nghĩa diện tích 28,2m² có kết cấu tường gạch xây không tô, mái tôn, nền xi măng; nhà cấp 4 diện tích 95m² có kết cấu tường gạch xây không tô, mái tôn nền gạch bông, không có xi nê, cửa sắt + kính; 01 giếng khoan gắn liền với thửa đất nêu trên và toàn bộ cây trồng trên đất gồm: 02 cây trứng cá, 01 cây bơ; 01 cây mai, 02 cây mít, 01 cây giáng hương; 01 cây măng cầu; 01 cây sơ ri, 02 cây me, 01 cây xanh, 02 cây phát tài.

2.3. Bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P là người đại diện theo pháp luật), ông Trương Thanh T3 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ông M, bà U thanh toán xong số tiền trên. Hết thời hạn lưu cư, bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P là người đại diện theo pháp luật) và ông Trương Thanh T3 có trách nhiệm giao diện tích đất 469,7m² và 02 căn nhà gắn liền diện tích đất thửa số I, tờ bản đồ số V tọa lạc tại phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U quản lý, sử dụng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N như sau:

- Ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P là người đại diện theo pháp luật) có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả lại diện tích đất 28,3m² cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2009 giữa bà Nguyễn Thị S với ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N về việc chuyển nhượng diện tích đất 30m² (đo thực tế 19,7m², trong đó có 6,1m² thuộc diện tích

giải tỏa) thuộc thửa I, tờ bản đồ V tại phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương là hợp đồng vô hiệu. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm tháo dỡ nhà tạm (diện tích $7,6m^2$), tháo dỡ chân bồn nước (diện tích $0,7m^2$) trả lại diện tích đất $19,7m^2$ cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

+ Bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P là người đại diện theo pháp luật) có trách nhiệm trả lại cho ông Q, bà N số tiền nhận chuyển nhượng là 5.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà N số tiền là 31.975.000 đồng. Tổng cộng là 36.975.000 đồng (ba mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Trường hợp ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N không tự tháo dỡ, di dời, thanh lý tài sản thì sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra thì ông Q, bà N tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06/4/2019, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trương Thanh T3, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trương Thanh T3, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (bà S) đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông T) trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông M là vô hiệu, bà S không biết chữ, bị mất năng lực hành vi dân sự; bà S bị bệnh, gia đình khó khăn nên phải mượn tiền ông M để chữa bệnh, mượn rất nhiều lần, số tiền mượn từ năm 2007 đến năm 2010 là 104.000.000 đồng. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng ý chí của bà S; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S và ông M, bà U.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Q, bà N trình bày: Ông, bà nhận chuyển nhượng phần đất khoảng hơn $30m^2$ của bà S, liên ranh với đất ông bà; bà S cũng không tranh chấp với ông bà nên cũng không liên quan gì đến ông M, bà U.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (ông M, bà U), đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Thanh T2 trình bày: Bà S

chuyển nhượng đất cho ông M, bà U trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt; năm 2007, bà S nhận 52.000.000 đồng từ ông M; năm 2009, 2010 bà S nhận thêm 250.000.000 đồng và giao ông M giữ giùm 199.000.000 đồng. Khi bà P tranh chấp (năm 2012) thì bà S, ông T không nhận lại số tiền 199.000.000 đồng và giao nhà, đất cho ông M, bà U. Tổng cộng số tiền bà S, ông T nhận của ông M, bà U theo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số I và tài sản gắn liền đất là 104.000.000 đồng. Ông M, bà U yêu cầu thực hiện đúng hợp đồng là bà S phải giao nhà, đất và nhận số tiền còn lại là 199.000.000 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, vì sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, bà S mới bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số A/2011/QĐDS-ST ngày 25/5/2011 của Tòa án nhân dân thị xã T1. Theo quy định của pháp luật thì ông T3 mới là người giám hộ cho bà S, bà P không có tư cách giám hộ cho bà S.

Bà S chuyển nhượng đất và giao đất cho ông Q, bà N sau khi đã chuyển nhượng cho ông M, bà U; do đó, bản án sơ thẩm buộc ông Q, bà N trả đất cho ông M, bà U là đúng pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các năm 2007, 2009, 2010 trong trạng thái tinh thần minh mẫn và hoàn toàn tự nguyện. Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2010 với lý do theo kết luận của bác sĩ ngày 19/06/2009 thì bà Nguyễn Thị S bị rối loạn chức năng tuần hoàn não; Phiếu khám sức khỏe ngày 21/10/2010 kết luận bà Nguyễn Thị S bị trầm cảm, năng lực nhận thức điều khiển hành vi bị hạn chế và cần người giám hộ. Hiện tại, bà Nguyễn Thị S là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số A/2011/QĐDS-ST ngày 25/05/2011 của Tòa án nhân dân thị xã T1; tuy nhiên, thời điểm ký hợp đồng chưa có Quyết định số A/2011/QĐDS-ST nên không có căn cứ xác định bà S bị mất năng lực hành vi dân sự ở thời điểm ký hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại Quyết định số A/2011/QĐDS-ST ngày 25/05/2011, Tòa án nhân dân thị xã T1 đã tuyên bố bà Nguyễn Thị S bị mất năng lực hành vi dân sự và cử bà Trương Thanh P làm người đại diện theo pháp luật (người giám hộ) của bà Nguyễn Thị S theo quy định tại các Điều: 67, 68, 69 của Bộ luật dân

sự năm 2005; cử ông Trương Thanh T3 làm người giám sát việc giám hộ. Quyết định số A/2011/QĐDS-ST đã phát sinh hiệu lực pháp luật; do đó, ngày 06/02/2012 và ngày 24/2/2012 bà Trương Thanh P đại diện cho bà Nguyễn Thị S ký đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung đối với ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U là đúng quy định của pháp luật. Ông Trương Thanh T3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đã đảm bảo quyền và nghĩa vụ của người giám sát việc giám hộ cho bà Nguyễn Thị S.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị S được thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 2.473m² của cụ Nguyễn Văn C (trang 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: K/QSDĐ/TU ngày 15/01/2004, thửa số I, tờ bản đồ số V; tọa lạc tại phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; 200m² đất thổ cư được cấp năm 2004, không có đăng ký biến động).

[2.1] Thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ: K/QSDĐ/TU ngày 15/01/2004) ghi phân biến động chưa rõ ràng; tuy nhiên, tại Văn bản số 527/P-ĐDD ngày 18/10/2018 của Phòng T5 thị xã T1 đã làm rõ nội dung biến động của thửa đất, cụ thể: Ngày 18/01/2010, Phòng T5 huyện (nay là thị xã) T1 chỉnh lý và làm thủ tục đăng ký tách thửa I để tặng cho ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N 1.922m²; diện tích thửa đất I còn lại của bà S là 420m². Ngày 21/7/2010, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, bà U toàn bộ diện tích đất của thửa đất số I; ông M, bà U đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/8/2010, diện tích 420m² (trong đó có 200m² đất ở), thửa 309; như vậy, mục đích sử dụng đất ở 200m² từ bà S chuyển sang ông M, bà U; không phải do ông M, bà U nộp thuế chuyển mục đích.

[2.2] Quá trình chuyển nhượng từ bà S qua ông M, bà U như sau:

Năm 2007, bà S và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, bà U diện tích đất 144m² với giá 52.000.000 đồng; bà P có tên trong hợp đồng nhưng không có mặt và không ký vào hợp đồng; Hợp đồng theo mẫu in sẵn không được công chứng hoặc chứng thực. Từ ngày 12/7/2007 đến ngày 05/9/2007, ông T ký nhận tiền nhiều lần với tổng số tiền là 52.000.000 đồng; bà S, bà P không ký nhận tiền. Hợp đồng có 04 trang, các bên chỉ ký ở trang cuối (số 4), 03 trang còn lại các bên không ký nhưng ông T, ông M và bà U thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 144m² với giá 52.000.000 đồng đối với thửa đất số I của bà S; không có nội dung chuyển nhượng nhà ở và tài sản trên đất; bà S và ông T, bà P vẫn tiếp tục sinh sống trên đất, không bàn giao đất.

Năm 2009, bà S và ông T ký hợp đồng “cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”, theo đó bà S và ông T cho tặng ông M, bà U 200m² đất thổ cư và 200m² cây lâu năm, nhà và cây lâu năm gắn liền với đất; giá trị tài sản cho tặng 250.000.000 đồng. Hợp đồng theo mẫu in sẵn và không được công chứng hoặc chứng thực. Hợp đồng có 04 trang, các bên chỉ ký ở trang cuối (số 4), 03 trang còn lại các bên không ký; trang cuối có ghi dòng chữ “....*thống nhất sang nhượng.....đợt 1 ngày 29/6/2009 gia đình S + T3 nhận số tiền là 10.000.000 đồng....*”; các bên ký tên dưới nội dung đã ghi ở trên của trang 04. Quyền sử

dụng đất chuyển nhượng 400m² thuộc thửa đất I, có nhà ở trên đất của gia đình bà S.

Ông T3 thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng đất đợt 02 rất nhiều lần với số tiền là 52.000.000 đồng, tổng cộng đã nhận tiền chuyển nhượng đất của ông M, bà S là 104.000.000 đồng.

[2.3] Ngày 21/7/2010, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, bà U diện tích đất 420m² (trong đó có đất ở đô thị và đất cây lâu năm), thửa đất I; hợp đồng được Cơ quan U1 thị trấn (nay là phường) U2 xác nhận; giá chuyển nhượng là 303.000.000 đồng. Trên cơ sở hợp đồng này, ông M đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/08/2010, thửa đất số I, diện tích 420m² (có 200m² đất ở đô thị).

Sau khi ký hợp đồng ngày 21/7/2010, bà S giao căn nhà tình nghĩa 30m² ở phía trước cho ông M quản lý, ông M cho người khác thuê. Người đại diện hợp pháp của ông M khai từ tháng 02/2012 (lúc bà P nộp đơn khởi kiện ra Tòa) không ai ở nhà này. Nhà đất còn lại, gia đình bà S vẫn ở và quản lý sử dụng cho đến nay.

Ngày 17/12/2010, bà P gửi đơn tranh chấp với ông M, bà U tại Cơ quan U1 thị trấn (nay là phường) U2. Ngày 06/02/2012, bà P nộp đơn khởi kiện tranh chấp với ông M, bà U tại Tòa án.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của bà S thừa nhận 104.000.000 đồng bà S mượn chữa bệnh không phải tiền chuyển nhượng đất; bà S không biết chữ, bị bệnh thần kinh nên không làm chủ được hành vi...

[3] Xét lời khai của các bên đương sự, chứng cứ do các đương sự giao nộp và chứng cứ do Tòa án thu thập được, thấy rằng:

[3.1] Bà S không biết chữ, các giao dịch hợp đồng nêu trên chỉ có dấu lặn tay của bà S; tuy nhiên tại thời điểm thực hiện giao dịch năm 2007 và năm 2009 thì ông T3 là con bà S, ở chung nhà với bà S, thời điểm năm 2007 đến năm 2009 thì ông T3 đã hơn 20 tuổi; giao dịch hợp đồng giữa hai bên xác lập năm 2007 và năm 2009 đều có chữ ký của ông T3 bên cạnh dấu lặn tay của bà S. Mặt khác, người đại diện cho nguyên đơn và ông T3 cũng thừa nhận đã nhận tiền của ông M, bà U vào năm 2007 là 52.000.000 đồng và năm 2009 là 52.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định các bên đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất năm 2007, diện tích 144m², đã giao nhận đủ số tiền 52.000.000 đồng; các bên không thỏa thuận diện tích đất 144m² sử dụng vào mục đích gì, hợp đồng không có nội dung chuyển nhượng đất và tài sản trên đất nên cần phải xác định mục đích sử dụng diện tích đất 144m² là đất nông nghiệp (cây lâu năm).

[3.2] Đối với giao dịch thực hiện năm 2009: Như đã nêu ở trên, nội dung thỏa thuận giữa hai bên là cho tặng “200m² đất thổ cư và 200m² đất cây lâu năm + nhà, tài sản”; hai bên đều thừa nhận là không có nội dung cho tặng tài sản, thực tế giao dịch giữa hai bên cũng không có nội dung cho tặng tài sản; do đó, giao dịch cho tặng tài sản giữa bà S, ông T3 và ông M, bà U xác lập năm 2009

bị vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, ngoài nội dung cho tặng giả tạo thì còn có chữ viết, chữ ký xác nhận nhận tiền chuyển nhượng đất giữa bà S, ông T3 và ông M bà U về nội dung chuyển nhượng 400m² đất (có 200m² đất ở và 200m² đất cây lâu năm), giá tiền là 250.000.000 đồng (tức là đã bao gồm toàn bộ nội dung chuyển nhượng đất năm 2007); trang 3, 4 của “hợp đồng cho tặng...” ông T3 ký nhận tiền chuyển nhượng đất 07 đợt từ ngày 29/6/2009 đến ngày 25/01/2010 với số tiền là 46.000.000 đồng (thực tế ông T3 thừa nhận đã nhận 52.000.000 đồng); **đợt 8 ngày 27/7/2010** ghi nội dung nhận đủ 250.000.000 đồng nhưng không có chữ ký của ông T3, ông M và bà U cũng thừa nhận giao dịch chuyển nhượng năm 2009 thì bà S, ông T3 cũng chỉ nhận số tiền 52.000.000 đồng. Người đại diện hợp pháp của ông M, bà U trình bày: Số tiền 199.000.000 đồng còn lại bà S đã nhận và giao lại cho ông M giữ gìn nhưng không có chứng cứ chứng minh cũng như không phù hợp với thực tế.

Phần nội dung chuyển nhượng nhà, tài sản trên đất không có chữ ký xác nhận hoặc dấu lấn tay của ông T3, bà S nên không có giá trị chứng minh.

[4] Như vậy, giao dịch giữa hai bên không đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 124, 129, 133, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005; nhưng giao dịch thực tế đã diễn ra và đã thực hiện bao gồm:

Ông M, bà U đã giao đủ số tiền 52.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 144m² đất nông nghiệp vào năm 2007.

Năm 2009: Cộng thêm nội dung đã thực hiện năm 2007 là 250.000.000 đồng/400m² (có 200m² đất thổ cư); do đó, tách riêng phần hợp đồng năm 2007 thì hợp đồng năm 2009 còn: 256m² đất (trong đó có 200m² đất thổ cư), giá 198.000.000 đồng; ông M, bà U đã thực hiện được 52.000.000 đồng; vậy, tính theo tỷ lệ thì hợp đồng năm 2009 ông M, bà U đã thanh toán 52.000.000 đồng, tương đương diện tích đất 67,232m² (trong đó có 14,707m² đất nông nghiệp và 52,525m² đất thổ cư).

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/7/2010: Diện tích 420m², giá tiền 303.000.000 đồng; bà S không biết chữ, hợp đồng có 03 trang nhưng không được các đương sự ký từng trang, bà S không biết chữ nhưng không có người làm chứng, ông T3 không ký xác nhận vào hợp đồng, các bên chưa thực hiện giao tiền. Mặt khác, tại Phiếu khám sức khỏe tâm thần số V ngày 21/10/2010, Viện G (Phân viện phía N) kết luận: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956, mù chữ được chẩn đoán: “giai đoạn trầm cảm, năng lực nhận thức điều khiển hành vi hạn chế, cần người giám hộ”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông M, bà U xác lập ngày 21/7/2010 không đảm bảo đúng ý chí tự nguyện, tự định đoạt về tài sản của bà S; không đúng quy định tại các Điều 9, 36 Luật Công chứng năm 2006 và vi phạm những nguyên tắc cơ bản được quy định tại Điều: 4, 5, 6, 7 của Bộ luật dân sự năm 2005; nên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập, hai bên chưa thực hiện giao tiền và giao đất theo nội dung hợp đồng nên không cần xác định lỗi và bồi thường thiệt hại trong hợp đồng này.

[6] Các Văn bản số U ngày 28/8/2019 của Trung tâm P2 tỉnh Bình Dương; Văn bản số L/TTPTQĐ-HC ngày 18/7/2019 của Trung tâm P2 thị xã T1 và số Ô/PTNMT-ĐĐ ngày 01/11/2019 của Phòng T5 xã T1 đã xác định toàn bộ thửa đất số I của bà S nằm trong 02 dự án làm mới đường O nối dài đoạn từ dốc cây Q đến điểm giao với đường T8 - C và dự án xây dựng đường từ ngã ba M1 đi ngã ba T6, diện tích thửa I có tranh chấp bị thu hồi 445,3m² (diện tích theo giấy chứng nhận là 420m²). Do đó, để cân bằng quyền lợi giữa hai bên đương sự, khi hủy giao dịch hợp đồng giữa bà S và ông M, bà U thì quyền lợi của bà S và ông M, bà U được hưởng theo giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi tại thời điểm theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Theo đó, ông M, bà U hưởng hưởng giá trị tiền bồi thường 144m² + 14,707m² = 158,707m² đất nông nghiệp và 52,525m² đất thổ cư (nay là đất ở). Giá trị, mục đích quyền sử dụng đất còn lại thực tế (do cơ quan có thẩm quyền xác định), tài sản trên đất và quyền lợi về tái định cư (cho gia đình bị giải tỏa trắng) thì bà S (và gia đình bà S) được hưởng theo quy định của pháp luật. Do không có tranh chấp về ranh giới giữa bà S và ông Q, bà N nên Tòa án không giải quyết trong vụ án này, nếu sau này hai bên không thỏa thuận được và có tranh chấp sẽ được giải quyết tại một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trương Thanh T3, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N là có căn cứ chấp nhận. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U ngày 19/8/2010 (số vào sổ: H, thửa đất số I, tờ bản đồ số V, tại phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương) đã được Cơ quan U1 huyện (nay là thị xã) T xem xét giải quyết tại Quyết định số I1/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 và Quyết định số I2/QĐ-UBND ngày 07/11/2016; Bản án hành chính sơ thẩm số K/2017/HC-ST ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án hành chính phúc thẩm số S/2018/HC-PT ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận tính hợp pháp của 02 Quyết định hành chính ở trên; do đó, Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp.

[7] Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông M, bà U phải chịu theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận..

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Q, bà N, ông T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều: 122, 124, 127, 129, 133, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S (người đại diện theo pháp luật là bà Trương Thanh P) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trương Thanh T3, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S (người đại diện theo pháp luật là bà Trương Thanh P) và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

2.2. Hủy các hợp đồng, giao dịch đã xác lập năm 2007, 2009 giữa bà Nguyễn Thị S, ông Trương Thanh T3 và ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U (thửa đất I, tờ bản đồ số V) và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2010 (thửa đất I, tờ bản đồ số V) giữa bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U bị vô hiệu.

3. Thửa đất I, tờ bản đồ số V tại phường U2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H cấp ngày 19/8/2010; hiện nay thửa đất I thuộc dự án quy hoạch giao thông, thuộc trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

3.1. Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U được hưởng giá trị quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền bồi thường là: $144\text{m}^2 + 14,707\text{m}^2 = 158,707\text{m}^2$ đất nông nghiệp và $52,525\text{m}^2$ đất thổ cư (nay gọi là đất ở).

3.2. Giá trị quyền sử dụng đất (gồm đất nông nghiệp và đất ở) còn lại của thửa đất số I (diện tích thực tế do cơ quan có thẩm quyền xác định) và tài sản trên đất thì bà Nguyễn Thị S và gia đình bà S được nhận tiền bồi thường; gia đình bà S được hưởng quyền lợi (tái định cư) của người có nhà, đất bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí. Chi cục T7 huyện T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P đại diện theo pháp luật) 1.750.000 đồng

(một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số Đ1 ngày 01/03/2012 của Chi cục T7 huyện T1 (nay là thị xã T1).

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị U phải chịu 61.258.830 đồng (sáu mươi một triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm ba mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền 13.335.000 đồng (mười ba triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu số: Đ2 ngày 21/8/2012, số Đ3 ngày 02/01/2013 của Chi cục T7 huyện (nay là thị xã) T1 và số Đ4 ngày 04/6/2018 của Chi cục T7 thị xã T1. Ông M, bà U còn phải chịu 47.923.830 đồng (bốn mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi đồng).

Ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N không phải chịu. Chi cục T7 thị xã T1 trả cho ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số N1 ngày 04/4/2017 và N2 ngày 13/4/2017.

6. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: 10.125.800 đồng (mười triệu, một trăm hai mươi năm nghìn, tám trăm đồng); bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P đại diện) phải chịu 5.062.900 đồng (năm triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm đồng), khấu trừ tạm ứng đã nộp; ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị U phải chịu 3.096.900 đồng (ba triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn, chín trăm đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P đại diện).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S, ông Trương Thanh T3, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N không phải chịu. Chi cục T7 thị xã T1 trả cho bà Nguyễn Thị S (do bà Trương Thanh P đại diện), ông Trương Thanh T3, ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị N mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số R1, R2; R3 cùng ngày 10/4/2019.

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, 7A 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 T7 thị xã T1;
- TAND thị xã T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ H;
- Lưu: Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa

