

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 39/2020/DS-PT

Ngày: 11 - 6 - 2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.

*Các Thẩm phán:*

Bà Đỗ Thị Thắm.

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Nguyên Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Phạm Tố Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2019/DS- ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định bị Kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2020/QĐ-PT ngày 29/4/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Phước Th; cư trú tại: Thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định (có mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Phước Th:** Bà Trần Thị Ứ; cư trú tại: Thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2016).

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị Tr;

Ông Trần Minh Q.

Cùng cư trú tại: Thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị T; cư trú tại: Thôn A, xã Hoài T, huyện H, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

2. Ông Trần Quang V; cư trú tại: Thôn K, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

3. Vợ chồng ông Nguyễn Ch và bà Trần Thị S.

Cùng cư trú tại: Thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ch: Bà Trần Thị S (Giấy ủy quyền ngày 08/6/2020).

4. Bà Nguyễn Thị H; cư trú tại: Thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định.

5. Vợ chồng ông Nguyễn Văn M (vắng mặt) và bà Huỳnh Thị Hồng G.

Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Hồng G: Ông Trần Minh Q (Giấy ủy quyền ngày 09/6/2020) Cùng cư trú tại: Thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định.

6. Bà Đỗ Thị Kim Ph; cư trú tại: Thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ: xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tấn Th - Chức vụ: Chủ tịch (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

8. Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Đức Thạch D – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Th – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch B (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2019) (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

9. Quỹ tín dụng nhân dân Hoài H.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn L – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Minh Q và bà Trần Thị Tr là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Trần Thị Ú trình bày:*

Thửa đất số 817, tờ bản đồ số 09, diện tích 2.254,6m<sup>2</sup> tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định có nguồn gốc là của ông bà nội ông Th để lại cho ông Trần C (là cha của ông Th) và ông Trần T (là chú của ông Th) mỗi người sử dụng một nửa. Năm 1985 ông Chuẩn chết, ông T là người đứng tên kê khai nên được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T. Năm 2000 ông T chết, sau đó bà Mai Thị L (vợ ông T) mời họ tộc, con cháu họp gia đình và lập Biên bản họp gia đình ngày 25/02/2007 thống nhất phần đất của ông C giao cho ông Q và ông Th. Phần đất giao cho ông Q, ông Q đã cất nhà ở và làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q. (Nay là thửa 1021 tờ bản đồ số 09 tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định). Phần đất giao cho ông Th vẫn còn thuộc thửa đất số 817. Năm 2008 bà L chết, các con của bà L, ông T là bà T, ông Quang, ông Vinh, bà Tr lập văn bản thỏa thuận tặng cho bà Tr toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 817 có cả phần đất giao cho ông Th. Sau đó ông Q và bà Tr lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng phần đất giao cho ông Th cho ông C và cho vợ chồng ông Q bà H. Phần đất chuyển nhượng cho ông C nay là thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 09, diện tích 298,7m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01545 ngày 08/8/2013 cho ông Nguyễn Ch. Phần đất chuyển cho vợ chồng ông Q bà H nay là thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 09, diện tích 182,2m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01545 ngày 08/8/2013 cho ông Q bà H.

Nay ông Th yêu cầu Tòa án giải quyết toàn bộ diện tích 02 thửa đất số: 1206 và 1224 thuộc quyền sử dụng của ông Th và yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tr với ông Ch, giữa bà Tr với vợ chồng ông Q bà H vô hiệu, buộc ông Ch và vợ chồng ông Q bà H giao toàn bộ diện tích 02 thửa đất 1206 và 1224 nói trên cho ông Th sử dụng.

*Bị đơn bà Trần Thị Tr trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 817, tờ bản đồ số 09, diện tích 2.254,6m<sup>2</sup> tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định là của ông bà nội bà và cũng là ông bà nội của ông Th để lại cho ông Trần T và ông Trần C (là cha và bác của bà) sử dụng. Ông Trần T là người đứng tên kê khai nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 cho hộ ông Trần T. Cha, mẹ bà là ông Trần T chết năm 2000, bà Mai Thị L chết năm 2008 đều không để lại di chúc nên quyền sử

dụng thửa đất 817 thuộc về bà và các anh chị em của bà là bà T, ông Q, ông V và bà. Khi còn sống mẹ bà cùng họ tộc, con cháu lập Biên bản họp gia đình ngày 25/02/2007 thống nhất giao cho ông Th một phần thửa đất 817, đồng thời yêu cầu ông Th phải làm thủ tục nhận quyền sử dụng đất nhưng Th chê ít không nhận. Nay bà và các anh chị em của bà không đồng ý cho đất ông Th nữa, do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của ông Th. Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ông Th tranh chấp, bà chỉ ký tên để làm thủ tục chuyển nhượng còn thực tế mua bán như thế nào là giữa ông Q và những người nhận chuyển nhượng bà không có biết. Bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Th.

*Bị đơn ông Trần Minh Q trình bày:* Nguyên thửa đất số 817 và 1021 tờ bản đồ số 09 tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định là một thửa đất của ông bà nội ông để lại cho ông Trần C và ông Trần T (là bác và cha của ông). Lúc còn sống bác và cha ông đã thống nhất để lại cho cha ông là ông Trần T đứng tên kê khai. Bác ông chết năm 1985, cha ông chết năm 2000, khi còn sống mẹ ông là bà Mai Thị L có họp gia tộc và lập biên bản họp gia đình ngày 25/02/2007 thống nhất cho ông Th một phần thửa đất số 817, nhưng ông Th chê ít không nhận và không thực hiện theo biên bản họp gia đình. Nay ông Th lại yêu cầu giao phần đất theo Biên bản họp gia đình ngày 25/02/2007 cho ông Th, ông không đồng ý. Vì trước đây ông Th từ chối không nhận nên nay phần đất không còn cho ông Th nữa. Về thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Ch, bà Tr chỉ ký tên trong hợp đồng, còn ông mới là người chuyển nhượng và nhận tiền của những người nhận chuyển nhượng. Ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Th.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:* Bà không có ý kiến gì chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang V trình bày:* Nay ông Th tiếp tục tranh chấp, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật và ông cũng không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ch trình bày:* Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng từ ông Qu và bà Tr một phần thửa đất 817 (nay là thửa đất 1206, tờ bản đồ số 09, diện tích 298,7m<sup>2</sup>) với giá 85.000.000 đồng. Nay ông Th tranh chấp ông yêu Tòa án giải quyết đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày:* Đồng ý như trình bày và yêu cầu của ông Ch.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Thừa đất số 1124, tờ bản đồ số 09, diện tích 182,2m<sup>2</sup> tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định nguyên là đất của cha mẹ chồng bà chết để lại nên các anh chị em của chồng bà có quyền được thừa kế và chuyển nhượng cho nhau. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn M bà Huỳnh Thị Hồng G trình bày:* Thừa đất số 1191, tờ bản đồ số 09, diện tích 158,5m<sup>2</sup> tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định là của vợ chồng ông bà, nhưng thực tế sử dụng thì thửa đất 1191 dài 30m chứ không phải 26,4m là do ông Q chuyển nhượng thêm một phần của thửa đất 1224 liền kề phía Tây và phía Đông thửa đất 1191.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim Ph trình bày:* Thừa đất số 1128, tờ bản đồ số 09, diện tích 221,1m<sup>2</sup> tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định là của bà. Năm 2011 ông Q có chuyển nhượng thêm cho bà một phần của thửa đất 1224 liền kề theo đo đạc có diện tích 28,7m<sup>2</sup>, vấn đề này giữa bà và ông Q tự giải quyết bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Hoài H ông Trần Tấn Th trình bày:* Ngày 15/7/2013 bà Trọng lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 817 (tại phần ông Th tranh chấp) cho ông Ch. Nay là thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 09, diện tích 298,7m<sup>2</sup> tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân huyện Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01545 ngày 08/8/2013 cho ông Nguyễn Ch. Ngày 06/3/2015 bà Tr lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 817 (cũng tại phần ông Th tranh chấp) cho vợ chồng ông Q bà H. Nay là thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 09, diện tích 182,2m<sup>2</sup> tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01997 ngày 25/4/2015 cho ông Q bà H. Tại thời điểm chứng thực 02 hợp đồng trên, theo bản án phúc thẩm số: 52/2012/DS-PT ngày 18/5/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định thì 02 phần đất chuyển nhượng này thuộc thửa đất 817 thuộc quyền sử dụng của bà Tr, không bị kê biên, không bị cấm chuyển nhượng, Ủy ban nhân dân xã Hoài H cũng không nhận được đơn của cá nhân, tổ chức nào và cũng không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về đình chỉ 02 hợp đồng chuyển nhượng trên. Về hình thức, nội dung của 02 hợp đồng và trình tự, thủ tục chứng thực là đúng với quy định của pháp luật. Vì bản công tác nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín, ông Nguyễn Văn Th trình bày:* Vợ chồng ông Q bà H vay vốn của tại Phòng giao dịch B - Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín theo Hợp đồng tín dụng số LD1918200240 ngày 02/7/2017. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD1818200240/HĐTC ngày 03/7/2019, khi vay có thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số: 1224, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01997 ngày 25/5/2016 của Ủy ban nhân dân huyện H. Dư nợ đến ngày 15/8/2019 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) chưa tính lãi phát sinh, Ngân hàng đề nghị ông Q bà H trả nợ cho ngân hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết. Nếu không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị giải quyết xử lý tài sản thế chấp trên để Ngân hàng thu hồi nợ. Vì bận công tác nên ông xin đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng nhân dân Hoài H ông Võ Minh H trình bày:* Vợ chồng ông Ch bà S vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số: 223/2018/HĐTD 27/8/2018 và thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 184 ngày 24 /8/2018. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 09 tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01545 ngày 08/8/2013 của Ủy ban nhân dân huyện H. Đến nay vợ chồng ông Ch bà S đã trả nợ xong, Quỹ tín dụng nhân dân Hoài H không có yêu cầu gì. Vì bận công tác nên ông xin đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc: “Quyền sử dụng phần đất tranh chấp là của ông Trần Phước Th”. Buộc ông Trần Minh Q phải bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Trần Phước Th là 721.350.000 đồng.

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn, về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2013 giữa bà Trần Thị Tr với ông Nguyễn Ch vô hiệu và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2015 giữa bà Trần Thị Tr với vợ chồng ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị H vô hiệu và buộc ông Nguyễn Ch, vợ chồng ông Trần Minh Q bà Nguyễn Thị H phải giao lại toàn bộ diện tích 02 thửa đất số: 1206, 1224, cùng tờ bản đồ số 9 tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định cho ông Trần Phước Th sử dụng”.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 07/11/2019, bị đơn ông Trần Minh Q và bà Trần Thị Tr kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.
- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh Q và bà Trần Thị Tr, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phước Thọ về việc yêu cầu ông Trần Minh Q và bà Trần Thị Tr phải giải quyết toàn bộ diện tích 02 thửa đất số: 1206 và 1224 thuộc quyền sử dụng của ông Thọ và yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trọng với ông Chúc, giữa bà Tr với vợ chồng ông Q bà H vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông Trần Minh Q và bà Trần Thị Tr, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm thấy rằng:

[1.1] Các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc của thửa đất số: 817 là của vợ chồng cụ Trần Nguyên và Trương Thị L (là ông bà nội của ông Th, bà T, ông Q, bà Tr, ông V) để lại cho Cụ Trần C (cha ông Th) và cụ Trần T (là cha của bà T, ông Q, bà Tr, ông V). Năm 1985 cụ Trần C chết, cụ Trần T là người đứng tên kê khai nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Trần T. Năm 2000 cụ Trần T chết, sau đó ngày 25/02/2007 tiến hành họp gia đình và họ tộc có sự tham gia của cụ Mai Thị L (vợ cụ T), bà T, bà Tr và ông Q, ông V đã lập biên bản thống nhất phần đất của ông C chia cho ông Q và ông Th, theo đó thì phần đất chia cho ông Q nay là thửa 1021 tờ bản đồ số 09 tại thôn Nh, xã Hoài H, đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q. Phần đất chia cho ông Th vẫn còn thuộc thửa số: 817. Năm 2008 cụ L chết, ngày 01/4/2009 bà T, ông Q, bà Tr, ông V lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, tặng cho bà Tr toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số: 817 có cả phần đất chia cho ông Th. Ngày 15/7/2013 phần đất chia cho ông Th bà Tr ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ch một phần nay là thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 09, diện tích 298,7m<sup>2</sup> và phần còn lại ngày 06/3/2015 bà Tr ký hợp đồng chuyển cho vợ chồng ông Q bà H nay là thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 09, diện tích 182,2m<sup>2</sup> tại thôn Nh, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định. Ông Q và bà Tr thống nhất bà Tr chỉ ký tên làm thủ tục chuyển nhượng đất, còn tiền chuyển nhượng là do ông Q nhận.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án bà T, bà Tr, ông Q, ông V không đồng ý chia đất cho ông Th theo biên bản họp gia đình và tộc họ ngày 25/2/2007 với những lý do: Các ông bà cho rằng khi còn sống cụ C, cụ T thống nhất giao thửa đất số: 817 cho cụ Tùng sử dụng và kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T nên thửa đất là của cụ T, cụ L. Nay cụ T, L đã chết nên thửa đất là của các ông, bà và khi còn sống mẹ các ông, bà cùng họ tộc, con cháu lập Biên bản họp gia đình ngày 25/02/2007 thống nhất giao cho ông Th một phần thửa đất 817, đồng thời yêu cầu ông Th phải làm thủ tục nhận quyền sử dụng đất nhưng Th chê ít không nhận. Tuy nhiên, các ông bà không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có việc cụ C đồng ý giao hoặc tặng cho cụ T phần đất của cụ C được cụ Trần Ng và Trương Thị L để lại, ông Th không thừa nhận và các ông, bà cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông Th từ chối nhận đất. Do đó, cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích 02 thửa đất 1206 và 1224 thuộc quyền sử dụng của ông Th và chấp nhận yêu cầu của ông Th là có căn cứ. Do đất của ông Th đã bị chuyển nhượng không còn, ông Q là người được hưởng lợi toàn bộ từ việc chuyển nhượng đất của ông Th nên cấp sơ thẩm buộc ông Q phải bồi thường cho ông Th giá trị đất theo giá trị thị trường tại thời xét xử sơ thẩm là có cơ sở.

[1.3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Trần Minh Q và bà Trần Thị Tr là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện H.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông Th không phải chịu án phí đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận, nhưng phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông Q phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của ông Th được Tòa án chấp nhận.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Q và bà Tr mỗi người phải chịu án 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[2.3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá tài sản tranh chấp hết 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông Trần Phước Th tự nguyện chịu và đã nộp đủ, chi phí xong.



[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tr với ông Ch, giữa bà Tr với vợ chồng ông Q bà H vô hiệu của ông Trần Phước Th là phù hợp với nhận định của HĐXX, những ý kiến khác không phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 133, Điều 166, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh Q và bà Trần Thị Tr. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện H.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, về việc: “ Quyền sử dụng phần đất tranh chấp là của ông Trần Phước Th”. Buộc ông Trần Minh Q phải bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Trần Phước Th là 721.350.000 đồng (Bảy trăm hai mươi một triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng).

*Kể từ ngày bản án 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 án 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 yêu cầu của nguyên đơn, về việc: “ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2013 giữa bà Trần Thị Tr với ông Nguyễn Ch vô hiệu và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2015 giữa bà Trần Thị Tr với vợ chồng ông Trần Minh Q bà Nguyễn Thị H vô hiệu và buộc ông Nguyễn Ch, vợ chồng ông Trần Minh Q bà Nguyễn Thị H phải giao lại toàn bộ diện tích 02 thửa đất 1206 và 1224, cùng tờ bản đồ số 09 tại thôn Nhuận An, xã Hoài H, huyện H, tỉnh Bình Định cho ông Trần Phước Th sử dụng”.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

### 3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Minh Q phải chịu 32.854.000 đồng (Ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn đồng) sung vào công quỹ Nhà nước.

- Hoàn trả lại cho ông Trần Phước Th 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 002734 ngày 27/6/2011 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Ông Trần Phước Th phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) sung vào công quỹ Nhà nước, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 008003 ngày 06/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Nhơn. Ông Th đã nộp đủ án phí DSST.

### 3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Minh Q phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số: 0005458 ngày 07/11/2019 tại Chi cục thi hành án huyện H. Ông Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Trần Thị Tr phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số: 0005459 ngày 07/11/2019 tại Chi cục thi hành án huyện H. Bà Tr đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3.3 Về chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá tài sản tranh chấp hết 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông Trần Phước Th tự nguyện chịu và đã nộp đủ, chi phí xong.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện H
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

**Võ Công Phương**