

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 463 /2020/DS-PT;  
Ngày: 18/12/2020;  
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu bồi thường thiệt hại”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Tuấn;

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Ánh Phương;  
Bà Trần Thị Kim Em;

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Quang Minh, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Từ Thị Kỳ – Kiểm sát viên  
tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15, 18 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2020/TLPT-DS ngày  
01 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án  
nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 455/2020/QĐXX-PT ngày 05 tháng  
10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1 (Nguyễn Thị Kim T1), sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1936;

2.2. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M1 T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; Là  
người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2020.

Địa chỉ: số 25/1, đường Đ, Phường 5, TP M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1987;

3.2. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1983;

Người đại diện hợp pháp của anh N, anh T3: Bà Trần Thị M1, sinh năm 1964;  
Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2016.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn M2 - Chi cục trưởng.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Có mặt bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hoàng A, bà Trần Thị M1)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 (Nguyễn Thị Kim T1) trình bày:

Vào ngày 30/10/1999, bà có làm “giấy sang đất ruộng” của vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị M1 với diện tích 4.600m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1054, tờ bản đồ MTRC5 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông T2 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất với giá 60 chỉ vàng 24K<sub>r</sub>; ông T2, bà M1 nhận đủ vàng và giao đất cho bà quản lý, sử dụng, thời điểm đó hộ gia đình ông T2 đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên, bà canh tác đến năm 2012 có cho vợ chồng anh Lê Văn R và chị Nguyễn Thị H thuê, không có ai tranh chấp hay cản trở gì, nhiều lần bà yêu cầu ông T2, bà M1 đến cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng phía ông T2 bà M1 không thực hiện. Năm 2016, bà khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu ông T2, bà M1 cùng các thành viên trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang đất ruộng” ngày 30/10/1999 và bà được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký sang tên;

Tại bản án sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện C chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà; Bản án phúc thẩm số 189/2017/DS-PT ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang đất ruộng” ngày 30/10/1999 vô hiệu; Bà có đơn

đề nghị giám đốc thẩm, trong khi chờ giải quyết thì ngày 16/11/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã cưỡng chế thừa đất tranh chấp bà đang canh tác giao trả cho gia đình ông T2, bà M1. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 142/2019/DS-GĐT ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy án phúc thẩm và sơ thẩm giao về Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại.

Nay bà yêu cầu ông T2, bà M1 và các thành viên trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang đất ruộng” lập ngày 30/10/1999 và bà được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để sang tên chuyển quyền, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà yêu cầu ông T2 và bà M1 phải hoàn trả giá đất đúng với giá thị trường theo biên bản định giá ngày 30/8/2019 và bồi thường thiệt hại tài sản cho bà tính từ khi Chi cục Thi hành án cưỡng chế bà giao đất cho ông T2, bà M1 vào năm 2018 đến nay với số tiền 80.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị M1 thống nhất trình bày:

Vào năm 1996, vợ chồng ông bà có cầm cố phần đất diện tích 4.600m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà T1 với giá là 30 chỉ vàng 24kr, thời hạn 03 năm đến năm 1997 bà M1 mượn thêm 10 chỉ vàng 24kr, đến năm 1999 vợ chồng bà cầm cố luôn phần đất trên cho bà T1 với giá 60 chỉ vàng 24kr, bà T1 canh tác sử dụng đất từ năm 1996 vì gia đình bà không có tiền chuộc lại đất. Ông bà và bà T1 có làm tờ thỏa thuận cố đất ngày 19/9/1999 do bà M1 viết và bà T1 ký tên, hiện ông bà chỉ giữ lại bản photo vì năm 2014 bà T1 thừa bà lên Ủy ban nhân dân xã M, bà M1 nộp bản chính nhưng nay đã thất lạc. Đối với giấy sang đất ruộng ngày 30/10/1999 do bà T1 cung cấp, vợ chồng ông bà không có ký tên, do không cung cấp được mẫu chữ ký của vợ chồng ông bà vào năm 1999 làm cơ sở giám định nên ông bà không yêu cầu tòa án giám định. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xử phúc thẩm, vợ chồng ông bà thi hành xong bản án số 189/2017/DS-PT ngày 03/8/2017, đã nộp 60 chỉ vàng 24 Kr cho Chi cục thi hành án dân sự huyện C trả cho bà T1 và nhận lại đất canh tác từ năm 2018.

Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn T3 thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

+ Chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị P thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không có ý kiến gì khác và có đơn xin vắng mặt.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày tại công văn số 194 ngày 22/4/2020: Đối với vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1, hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã tiến hành cưỡng chế đối với bà Nguyễn Thị T1 phải trả quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án số 189/2017/DSPT ngày 03/8/2017 của TAND tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1. Đồng thời ông T2, bà M1 đã nộp 60 chỉ vàng 24kr tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C,

chấp hành viên đã thông báo nhiều lần nhưng bà T1 không đến nhận sổ vàng trên nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã gửi Kho bạc nhà nước huyện C. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C không có ý kiến gì khác về vụ việc trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 228 của bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 109, 122, 124, 134, 137, 689, 697, 698, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 168, 188 của Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

### **Xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1 ngày 30/10/1999 đối với thửa số 1054, tờ bản đồ MTRC5 diện tích 4.600m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 3.807,2m<sup>2</sup>), tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 trả cho bà Nguyễn Thị T1 60 chỉ vàng 24K<sub>r</sub>, ông T2, bà M1 đã giao nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự theo biên lai thu số 005158 ngày 31/10/2017 nên không phải nộp tiếp.

- Buộc bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 hoàn trả giá trị thiệt hại cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 143.340.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng) làm một lần.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 đòi bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 bồi thường thiệt hại tài sản do thu nhập bị mất số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08 tháng 6 năm 2020, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị M1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy “Tờ thỏa thuận cố đất” giữa các bên lập ngày 19/9/1999 và không xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại do giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ông Nguyễn Hoàng A – Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị M1 có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét sau khi Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm và trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, phía nguyên đơn đã tự nguyện trung cầu thẩm định giá lại đối với phần đất tranh chấp. Do đó, viện kiểm sát rút một phần quyết định kháng nghị đối với nội dung “*Thu thập chứng cứ không đầy đủ*” và “*Án tuyên không thể thi hành được*”; giữ nguyên quyết định kháng nghị về nội dung “*Phần quyết định của bản án sơ thẩm không thể hiện hết các vấn đề phải giải quyết trong bản án*” và “*Quyết định án phí không đúng*”. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng, ghi cụ thể yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí các bên đương sự theo qui định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C. Theo nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp không đúng như bản án sơ thẩm xác định. Thế nhưng, kết quả thẩm định giá lại thì đơn giá cao hơn kết luận định giá của cấp sơ thẩm, ý kiến kháng cáo của bị đơn và quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu 1/2 chi phí định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng để định giá lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị P có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, nhận thấy:

[2.1] Xét tài liệu “*Tờ thỏa thuận có đất*” ngày 19/9/1999 do ông T2, bà M1 cung cấp là bản photocopy không có công chứng, chứng thực; Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 không thừa nhận và ông T2, bà M1 không cung cấp được bản chính. Do đó, theo qui định của khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự thì *Tờ thỏa thuận có*

đất” ngày 19/9/1999 mà ông T2, bà M1 cung cấp không được coi là chứng cứ để xem xét, đánh giá khi giải quyết vụ án.

Ông T2, bà M1 không thừa nhận có ký tên tờ “*Giấy bán đất ruộng*” ngày 30/10/1999 do bà T1 cung cấp, nhưng không có đơn đề nghị giám định chữ ký và không cung cấp chữ ký mẫu theo yêu cầu của Tòa án để giám định, nên bản án sơ thẩm xác định giao dịch giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Xét tài sản là quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông T2 (gồm 05 thành viên) nhưng “*Giấy bán đất ruộng*” ngày 30/10/1999 chỉ ông T2, bà M1 ký kết và hình thức của giao dịch không tuân thủ theo qui định của pháp luật. Đồng thời, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, ngày 21/11/2016 Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 74/2016/THA buộc các bên hoàn thiện hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông T2, bà M1 không thực hiện. Do đó, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu là phù hợp qui định của pháp luật. Vì thế, yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị xác định giao dịch giữa các bên là hợp đồng cổ đất (cầm cố) là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[2.2] Theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm số 189/2017/DS-PT ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang:

- *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.*

- *Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/1999 giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 1054, tờ bản đồ MTRC5, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích đo đạc thực tế 3.807,2m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 376756 ngày 13/01/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2 bị vô hiệu.*

- *Bà Nguyễn Thị T1 trả lại thửa đất 1054 nêu trên cho ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1. Ông T2, bà M1 trả lại cho bà T1 60 chỉ vàng 24K.*

Ngày 31/10/2017, bà Trần Thị M1 đã nộp Cơ quan Thi hành án 60 chỉ vàng 24K loại 98% và ngày 16/11/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C cưỡng chế giao thửa đất 1054 cho hộ ông Trần Văn T2 theo như quyết định của bản án phúc thẩm đã tuyên.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các bên đương sự đã thể hiện, tại thời điểm bà T1 nhận đất từ ông T2, bà M1 và khi Cơ quan Thi hành án cưỡng chế giao lại cho ông T2, bà M1 thì thửa đất 1054 được ghi nhận là đất lúa. Mặc dù, khi tiến hành định giá thì đất tranh chấp đã được hộ ông T2 cải tạo thành đất trồng cây ăn trái (trồng 400 cây mít). Tuy nhiên, biên bản định giá tài sản ngày 30/8/2019 vẫn thể hiện nội dung “*Đất chuyên trồng lúa nước, vị trí thuộc KV3 – VT3*”, đơn giá tham khảo thị trường 150.000đồng/m<sup>2</sup>. Biên bản định giá được các thành viên Hội đồng định giá biểu quyết 3/3; các bên đương sự thống nhất, không có ý kiến phản đối (BL: 198). Thế nhưng, sau khi Tòa sơ thẩm tuyên án, Viện kiểm sát nhân dân huyện C lại tiến hành lấy lời khai của ông Hồ Văn C, thành viên

của Hội đồng định giá, người không có thẩm quyền kết luận về giá trị của tài sản để làm căn cứ kháng nghị cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là không có căn cứ, không phù hợp với qui định của pháp luật. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn (Sagonap) tiến hành định giá lại. Và Chứng thư thẩm định giá số 2014022886/TGG ngày 20/11/2020 của Công ty Sagonap kết luận đơn giá thửa 1054 “đất chuyên trồng lúa nước” là 196.000 đồng/m<sup>2</sup>, cao hơn kết quả định giá ngày 30/8/2019 mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút kháng nghị về nội dung “*Thu thập chứng cứ không đầy đủ*”, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nhận thấy, nội dung kháng cáo và ý kiến phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không chấp nhận đơn giá 150.000 đồng m<sup>2</sup> theo biên bản định giá tài sản ngày 30/8/2019, đơn giá 196.000 đồng/m<sup>2</sup> theo Chứng thư thẩm định giá ngày 20/11/2020 của Công ty Sagonap nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh và không yêu cầu định giá lại. Vì thế, kháng cáo của bị đơn đề nghị xem xét lại đơn giá đất là không có căn cứ, nên không chấp nhận. Do đó, xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn phải chịu 7.500.000 đồng, tương ứng ½ chi phí định giá lại là phù hợp qui định của khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2.3] Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu:

- Buộc ông T2, bà M1 và các thành viên trong hộ có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang đất ruộng” lập ngày 30/10/1999.

- Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông T2, bà M1 hoàn trả lại tiền theo biên bản định giá ngày 30/8/2019 là 571.080.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng.

Xét bản án sơ thẩm xác định giá trị 60 chỉ vàng 24kr các bị đơn nộp tại Chi cục Thi hành án để thi hành án cho nguyên đơn theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm số 189/2017/DS-PT ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, giá vàng tại thời điểm xét xử 4.740.000 đồng/chỉ, thành tiền 284.400.000 đồng nên xác định thiệt hại do chênh lệch giá là 286.680.000 đồng, mỗi bên chịu ½ thiệt hại là 143.340.000 đồng là phù hợp. Thế nhưng, quyết định của bản án sơ thẩm không thể hiện số tiền 143.340.000 đồng mà bà T1 yêu cầu không được chấp nhận và không buộc bà T1 chịu án phí thiếu sót.

Nhận thấy, ngày 31/10/2017 bà Trần Thị M1 nộp 60 chỉ vàng 24Kr để thi hành án cho bà T1 theo như quyết định bản án dân sự phúc thẩm số 189/2017/DS-PT ngày 03/8/2017. Như vậy, tại thời điểm bà M1 nộp vàng cho Chi cục Thi hành án thì bản án phúc thẩm số 189/2017/DS-PT đang có hiệu lực thi hành, chưa bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Do đó, nghĩa vụ của ông T2, bà M1 hoàn trả cho bà T1 60 chỉ vàng 24Kr (hoàn trả những gì đã nhận) xem như đã thực hiện xong trước thời điểm Tòa án

cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án, nên ông T2, bà M1 không phải chịu án phí. Vì thế, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, nên chấp nhận.

[2.4] Theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự, sau khi tuyên án, nếu phát hiện có sai sót về số liệu do nhầm lẫn thì Thẩm phán có trách nhiệm phối hợp với các Hội thẩm nhân dân là thành viên Hội đồng xét xử sửa chữa, bổ sung bản án.

Xét quyết định của bản án sơ thẩm có sai sót số liệu 143.340.000 đồng thành 143.340.800.000 đồng nhưng đã được Hội đồng xét xử ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung khắc phục. Tại phiên tòa, kiểm sát viên rút kháng nghị về nội dung này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Do sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nhận định phần trên, nên nghĩa vụ án phí các đương sự phải chịu được xác định lại như sau:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận: 200.000 đồng;

+ Yêu cầu bồi thường giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất là: 11.167.040 đồng  $\{(143.340.800 + 80.000.000) \times 5\%$ };

Tổng cộng: 11.367.040 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1 phải chịu:

+ Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng;

+ Án phí dân sự sơ thẩm: 7.167.040 đồng  $(143.340.800 \times 5\%)$ .

Ông T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí và được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên bà M1 phải chịu  $\frac{1}{2}$  án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm là 3.883.520 đồng.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DSST ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 131, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 109, 122, 124, 134, 137, 689, 697, 698, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 168, 188 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội



đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1 ngày 30/10/1999 đối với thửa số 1054, tờ bản đồ MTRC5 diện tích 4.600m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 3.807,2m<sup>2</sup>), tại ấp M1 Thị B, xã M1 Trung, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 trả cho bà Nguyễn Thị T1 60 chỉ vàng 24K loại 9,8%. Ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1 đã nộp 60 chỉ vàng tại Chi cục Thi hành án dân sự theo biên lai thu số 005158 ngày 31/10/2017, nên không phải nộp tiếp. Bà Nguyễn Thị T1 được quyền liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang để nhận 60 chỉ vàng 24k nêu trên.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 1054 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị M1 (Đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện C cưỡng chế thi hành án xong ngày 16/11/2018, nên bà T1 không phải thi hành).

- Buộc bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 143.340.000 đồng (*Một trăm bốn mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 đòi bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 bồi thường thiệt hại số tiền 143.340.000 đồng và số tiền 80.000.000 đồng thiệt hại tài sản do thu nhập bị mất.

3. Buộc bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 7.500.000 đồng chi phí định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 11.367.040 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 2.200.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 05826 ngày 12/10/2016 (Chi cục Thi hành án dân sự chuyển thu theo biên lai thu số 0009924 ngày 10/11/2017) và biên lai thu số 0003248 ngày 11/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 7.167.040 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông T2 được miễn án phí; bà M1 phải chịu 3.883.520 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003579 ngày 08/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

Tuyên án vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 18/12/2020 (Có mặt bà T1, ông Hoàng A, các đương sự còn lại vắng mặt)./.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Xuân Tuấn**