TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2025/DS-PT
Ngày: 05 - 3 - 2025
V/v "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 ĐẮK LẮK

- THnh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr
Các thẩm phán: Ông Võ Thanh Hà
Ông Nguyễn Văn Hồng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Vấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** Bà Trần Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2025, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 452/2024/DS-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024, về việc kiện "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu". Do bản án dân sự sơ thẩm số 261/2024/DS-ST ngày 23/09/2024 của Tòa án nhân dân tHnh phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2025/QĐXX-PT ngày 23/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐ-PT ngày 20/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Bản L – sinh năm 1967 (có mặt) và bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 196, xã H, tHnh phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Chi H – sinh năm 1972.

Địa chỉ: Thôn 3, xã H, tHnh phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thị Chi H là: Ông Đỗ Anh T,

Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, tHnh phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

- Bà Lê Thị Thu V – sinh năm 1986; Địa chỉ: Chung cư Đ, phường P, Quận 9, tHnh phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- Ông Lê Hoàng S – sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 196, xã H, tHnh phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, ông S là ông Lê Bản L – sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 196, xã H, tHnh phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4. *Người kháng nghị, kháng cáo:* Bị đơn bà Bùi Thị Chi H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Bản L và người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Hộ gia đình ông Lê Bản L là chủ sử dụng thửa đất 155, tờ bản đồ số 12, diện tích 470m2 tại xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 122946 do Ủy ban nhân dân tHnh phố B cấp ngày 17/7/2013. Mục đích sử dụng: "Đất ở và đất trồng cây lâu năm". Năm 2018, vợ chồng Lê Bản L và Nguyễn Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Chi H quyền sử dụng diện tích đất 150m^2 (rộng 10m x dài 15m) nằm trong phần diện tích 470m² của thửa đất số 155, tờ bản đồ số 12 nêu trên với giá chuyển nhượng là 36.000.000 đồng/1m ngang. Tại Điều 2 của hợp đồng ghi số mét này được tính thực tế khi được đo đạc chính xác. Bà Bùi Thị Chi H đã giao trước cho vợ chồng ông L, bà H số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Hai bên thống nhất sau khi thực hiện xong thủ tục tách thửa sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và giao cho bà H các giấy tờ cần thiết để thực hiện thủ tục đăng ký việc chuyển nhượng QSDĐ nói trên. Việc thỏa thuận và giao tiền nói trên được hai bên lập tHnh Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ viết tay không ghi ngày tháng năm và không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Sau đó, ông L, bà H đã liên hệ với cơ quan NH nước có thẩm quyền để xin tách thửa đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Chi H. Tuy nhiên, ông L, bà H đã chờ đợi rất lâu nhưng không tách thửa được với lý do không đủ điều kiện tách thửa nên giữa ông L, bà H và bà H chưa hoàn thàng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 15/3/2024, Ủy ban nhân dân xã H đã lập Biên bản làm việc, tại buổi làm việc Ủy ban nhân dân Xã có ý kiến như sau: Đề nghị hai bên nguyên đơn và bị đơn trong vòng 15 ngày kể từ ngày 15/3/2024 đến hết ngày 01/4/2024. Nếu hai bên không thống nhất được thì đề nghị các bên chuyển đơn ra Tòa để được giải quyết theo quy định. Nhận thấy ông L và bà H giao kết hợp đồng mua bán giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không được sự đồng ý của 02 người con (là thành viên hộ gia đình); Hợp đồng mua bán bằng giấy tay, không ghi ngày tháng năm ký kết, không thông cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận nên không tuân thủ về mặt hình thức: Hợp đồng trên thực thực tế chỉ mới dừng L ở việc giao kết bằng việc đặt cọc (Bên mua giao trước cho bên bán 200 triệu), chưa hoàn tất việc mua bán (bên bán chưa nhận đủ số tiền bán đất, bên mua chưa trả hết số tiền mua đất), tức hai bên chưa thực hiện hết nghĩa vụ theo hợp đồng: **Vị trí khu đất mua bán không phù hợp quy hoạch nên không được cơ quan Nhà nước chấp thuận tách thửa**. Vì vậy, hợp đồng không có cơ sở để tiếp tục nội dung giao kết (bên mua giao hết số tiền còn L, bên bán giao giấy tờ đất) Mặc dù pháp luật có quy định, nếu các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao kết thì vẫn được chấp nhận, nhưng đối chiếu trường hợp trên của ông L, bà H, giao kết mới chỉ dừng L ở việc đặt cọc (bên bán mới chỉ nhận 200 trăm triệu); bên bán không xin được thủ tục tách thửa do Nhà nước không cho phép nên giao dịch này là hoàn toàn vô hiệu.

Ông L, bà H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay không ghi ngày tháng năm giữa vợ chồng ông L, bà H với bà Bùi Thị Chi H. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý Hợp đồng vô hiệu: Ông L sẽ hoàn trả L cho bà Bùi Thị Chi H số tiền 200.000.000 đồng và chi phí hợp lý do không bán được đất.

*** Tại bản tự khai và đơn phản tố, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đỗ Anh T trình bày:**

Vào ngày 4/7/2018 bà Bùi Thị Chi H là bên nhận chuyển nhượng và Bên chuyển nhượng ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H, đã đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau: tại Điều 1 Một phần quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 122946 số vào số cấp giấy CH 04780 do UBND thành phố B cấp ngày 17/7/2013 cụ thể: Thửa đất số: 155B, Tờ bản đồ số: 12, Địa chỉ thửa đất: Thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, Diện tích: 150 m^2, (Rộng 10m x 15m = 150 m^2), hình thức sử dụng: sử dụng riêng: 150 m^2, Mục đích - sử dụng đất: Đất ở nông thôn: 75,0 m^2, Đất màu: 75m^2, Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, Nguồn gốc sử dụng: Nhận QSD đất do chuyển nhượng QSD đất cấp L và tại Điều 2 Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 36.000.000đồng/1 mét ngang. (Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng trên một mét ngang). Số mét này được tính thực tế khi được đo đạc chính xác. PH thức thanh toán: Bên B giao cho bên A lần 1 số tiền 200.000.000đồng, bên B sẽ thanh toán số tiền còn L khi bên B nhận giấy chứng nhận QSD đất. Việc thanh toán số tiền nêu trên tại khoản 1 điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật và bà Bùi Thị Chi H là bên nhận chuyển nhượng và Bên chuyển nhượng ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H đã tiến hành đo đạc cắm mốc ranh giới diện tích đã ký chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và bà Bùi Thị Chi H đã xây tường rào 2 lớp gạch để giữ đất để tránh phát sinh tranh chấp sau này. Tuy nhiên, nhiều lần bà Bùi Thị Chi H yêu cầu Bên chuyển nhượng là ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H ra công chứng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và Luật công chứng năm 2014 và Bộ luật dân sự năm 2015. Nhưng ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H cố ý không thực hiện việc ký sang tên theo quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/7/2018 là đã hết thời hiệu khởi kiện vì yêu cầu Hủy hợp đồng là 3 năm theo quy định của Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, xét theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Chi H và ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H là đúng quy định của pháp luật. Nhưng bên chuyển nhượng đã nhận gần đủ số tiền của bà Bùi Thị Chi H nhưng L cố ý không thực hiện ra công chứng ký chuyển nhượng là đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của bà Bùi Thị Chi H.

Vì vậy, Bà H giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị Chi H, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đề ngày 4/7/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H và Bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị Chi H, vì việc chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là đúng theo quy định của Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình làm việc đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải tại Toà án.

*** Tại văn bản trình bày ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu V và ông Lê Hoàng S trình bày:**

Bà Vân và ông Sơn là con của ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H. Trong quá trình chung sống, gia đình tạo lập được 01 thửa đất theo Giấy CNQSDĐ số BP 122946 do Ủy ban Nhân dân tHnh phố B cấp ngày 17/7/2013 cho hộ ông Lê Bản L thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 12, diện tích 470m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất, tôi cùng bố mẹ là người quản lý, sử dụng ổn định lô đất trên nhưng không nghe bố mẹ thông báo đã chuyển nhượng lô đất trên cho người khác. Cho đến khi bố mẹ tôi làm thủ tục, hồ sơ tách thửa lô đất thì tôi mới phát hiện vào năm 2018, bố mẹ tôi đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Bùi Thị Chi H với diện tích là 150m² (rộng 10m x dài 15m) theo hợp đồng mà không thông báo cho tôi biết, cũng không được sự đồng ý của tôi. Trong khi tôi cũng là đồng sử dụng đất, có chung quyền sử dụng đất nêu trên. Việc bố mẹ tôi tự ý chuyển nhượng lô đất là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Đề nghị Tòa án xem xét, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H với bà Bùi Thị Chi H là vô hiệu. Đồng thời buộc bà Bùi Thị Chi H trả L diện tích đất cho gia đình tôi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 261/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 111 và khoản 1 Điều 112, khoản 8 Điều 114, Điều 122, 217 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; 118; 119; 122, 123, 131; 132; 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/7/2018 giữa ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H và bà Bùi Thị Chi H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H phải trả L cho bị đơn bà Bùi Thị Chi H tổng số tiền là 730.201.010 đồng.

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, bên

phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của sốtiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộluật dân sự năm 2015.

Buộc bị đơn bà Bùi Thị Chi H phải trả L cho nguyên đơn ông L, bà H quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (mái che và sân bê tông theo biên bản thẩm định ngày 13/8/2024) đối với: 01 phần thửa đất có diện tích là 165m², thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 12, diện tích 470m^2 tại xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 122946 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 17/7/2013 mang tên hộ ông Lê Bản L. Có tứ cận như sau:

+ Phía đông giáp đất ông L, cạnh dài 15,29m,

+ Phía tây giáp thửa đất 825, cạnh dài 12,78m.

+ Phía nam giáp thửa đất 174, cạnh dài 12,76m.

+ Phía bắc giáp đường đi, cạnh dài 11,19 m.

(Theo kết quả đo vẽ kỹ thuật ngày 03/6/2024)

Buộc bị đơn bà Bùi Thị Chi H phải di dời tài sản là nH tiền chế container tường xây gạch, mái lợp tôn thiết, trần đóng thạch cao, nền lát gạch ceranit, diện tích 3,5m^2 x 7m^2 = 24,5m^2 (có đặc điểm như biên bản thẩm định ngày 13/8/2024 của Toà án nhân dân Tp. B).

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị Chi H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/7/2018 có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định số 06 06/2024/QĐ-BPKCTT ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân Tp. B cho đến khi thi Hnh xong bản án.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, chi phí tố tụng, án phí, về trình tự thủ tục thi Hnh án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2024, bị đơn bà Bùi Thị Chi H nộp đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định L giá trị đất là 1.500.000.000 đồng và xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là 100%.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phía bị đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung đơn kháng cáo.

Qua phần tranh luận, Kiểm sát viên có ý kiến: Do đơn kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ pháp lý nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Chi H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 261/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H và bà Bùi Thị Chi H được ký kết năm 2018 không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và chưa bàn giao thửa đất cho nhau, thời điểm chuyển nhượng ông L đang làm thủ tục cấp L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất, không được sự đồng ý của 02 người con (là thành viên hộ gia đình); Hợp đồng mua bán bằng giấy tay, không ghi ngày tháng năm ký kết (khi giao nhận tiền ghi ngày 04/7/2018), không thông qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận nên không tuân thủ về mặt hình thức. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2018 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Đồng thời, sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng nghị và các đương sự không ai kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra để xem xét, giải quyết.

[2.2]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét giá trị chuyển nhượng tại thời điểm hai bên giao kết trong hợp đồng là 36.000.000 đồng/1m ngang (10m ngang x 15m chiều sâu) nhưng theo biên bản thẩm định ngày 13/8/2024 thì diện tích tranh chấp là 165m² là 01 phần diện tích của thửa đất số 155, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích 470m^2 tại xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 122946 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 17/7/2013 mang tên hộ ông Lê Bản L và kết quả định giá thì giá trị đất tại thời điểm giải quyết vụ án là 1.500.000.000 đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm áp giá trị diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định và đảm bảo quyền, lợi ích cho các đương sự.

[2,3] Về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là vì khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận đang bị mất, hai bên cũng không công chứng chứng thực theo quy định, nguyên đơn và bị đơn đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ và thời điểm có các con của ông L, bà H trong hộ khẩu là chị Lê Thị Thu V sinh năm 1986, anh Lê Hoàng S sinh năm 1992 (tại thời điểm ký kết đã trên 18 tuổi) nhưng không được các bên yêu cầu ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên không hoàn thành thủ tục sang nhượng thửa đất theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của nguyên đơn là 80%, tương ứng với số tiền phải bồi thường cho bị đơn 435.352.800 đồng và bị đơn phải chịu 20% lỗi. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Chi H không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp.

Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2024/QĐ-BPKCTT ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân Tp. B đã có hiệu lực pháp luật nên không xem xét, giải quyết.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị Chi H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Chi H; giữ nguyên Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 261/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H.

[1]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2018 giữa ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H và bà Bùi Thị Chi H vô hiệu.

[2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.1] Buộc nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H phải trả L cho bị đơn bà Bùi Thị Chi H tổng số tiền là 730.201.010 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu hai trăm lẻ một ngàn không trăm mười đồng).

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, 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 năm 2015.

[2.2] Buộc bị đơn bà Bùi Thị Chi H phải trả L cho nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm mái che và sân bê tông (theo biên bản thẩm định ngày 13/8/2024) đối với 01 phần thửa đất có diện tích là 165m², thuộc thửa số 155 (cũ, thửa đất số mới là 826), tờ bản đồ số 12 (cũ, tờ bản đồ số mới là 71), nằm trong diện tích 470m^2 tại xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 122946 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 17/7/2013 mang tên hộ ông Lê Bản L, có tứ cận như sau:

+ Phía đông giáp đất ông L, cạnh dài 15,29m,

+ Phía tây giáp thửa đất 825, cạnh dài 12,78m,

+ Phía nam giáp thửa đất 174, cạnh dài 12,76m,

+ Phía bắc giáp đường đi, cạnh dài 11,19 m.

(Theo kết quả đo vẽ kỹ thuật ngày 03/6/2024).

[2.3] Buộc bị đơn bà Bùi Thị Chi H phải di dời tài sản trên đất là nhà tiền chế container tường xây gạch, mái lợp tôn thiết, trần đóng thạch cao, nền lát gạch ceranit,

diện tích 3,5m^2 x 7m^2 = 24,5m^2 (có đặc điểm như biên bản thẩm định ngày 13/8/2024 của Toà án nhân dân Tp. B).

[3]. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị Chi H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2018 có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên phải chịu 50% chi phí thẩm định và định giá tài sản. Nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H đã đóng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản là 6.000.000 đồng nên ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H được nhận L số tiền 3.000.000 đồng sau khi thu được của bà Bùi Thị Chi H.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí là 36.510.050 đồng và được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí 5.300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009745 ngày 29/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự Tp. B. Như vậy, ông Lê Bản L, bà Nguyễn Thị H còn phải nộp là 31.210.050 đồng (Ba mươi mốt triệu hai trăm mười ngàn không trăm năm mươi đồng).

- Sung công quỹ NH nước số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0013303 ngày 31/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự Tp. B của bị đơn Bùi Thị Chi H (ông Đỗ Anh T nộp thay).

[5.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Chi H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Võ Huy Tư nộp thay theo Biên lai thu số AA/2023/0013879 ngày 21/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Như vậy, bà Bùi Thị Chi H đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận
- *TAND Tối Cao;*
- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND Tp. B;*
- *THADS Tp. B;*
- *Đương sự;*
- *Lưu.*

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Y Phi Kbuôr