

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 94/2023/DS-PT

Ngày: 09-5-2023

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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2023/TLPT-DS ngày 03/4/2023 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2023/QĐ-PT ngày 06/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 380/2023/QĐ-HPT ngày 26/4/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Đoàn Tấn S, sinh năm: 1943; cư trú tại số 197, thôn Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đoàn Thị Quý H, sinh năm: 1983; cư trú tại thôn 4, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 6115, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 16/6/2022); có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm: 1971; cư trú tại số 02, đường L, tổ 9, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đoàn Thị T, sinh năm: 1980; cư trú tại số 197, thôn Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Đỗ Quang Đ, cư trú tại số 52, thôn Đồng Lạc 1, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Hoàng Y, sinh năm: 1981; cư trú tại số 02, Lê Quý Đôn, Tổ 9, thị trấn Di Linh, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng: Bà Đoàn Thị Quý H, sinh năm: 1983; cư trú tại thôn 4, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 29/11/2021, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Cụ Đoàn Tấn S thì: Vào ngày 01/3/2021 cụ S thỏa thuận chuyển nhượng cho Ông Trần Thanh T lô đất có chiều ngang là 10m, chiều dài là 60m, vị trí đất chuyển nhượng là giáp đất của Bà Đoàn Thị T đo sang hướng Tây 10m thuộc một phần thửa đất 734, tờ bản đồ số 28 xã Đ, giá chuyển nhượng là 680.000.000đ; việc chuyển nhượng bằng hình thức làm giấy viết tay. Bên cạnh đó có xác nhận trong nội dung Tùg có đặt cọc số tiền 630.000.000đ để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng, số tiền còn lại 50.000.000đ ông T sẽ thanh toán hết khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng (tách thửa một phần thửa 734, tờ bản đồ số 28 xã Đ, ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T). Khi chuyển nhượng các bên thống nhất, ông T sẽ là người có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, ra tên ông T và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách với phần còn lại cho cụ S trong vòng 02 tháng tính từ ngày 01/3/2021. Nội dung này chỉ nói với nhau chứ không ghi vào giấy chuyển nhượng. Vì các bên thống nhất ông T sẽ chịu trách nhiệm làm các thủ tục chuyển nhượng nên cụ S đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 306959 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/4/2018 để ông T đi làm các thủ tục cần thiết. Đồng thời cùng ngày 01/3/2021 cụ S và ông T đã tiến hành giao nhận phần đất đã chuyển nhượng cho ông T có chiều ngang theo mặt đường là 10m, dài vào trong là 60m, trên đất có 01 căn nhà xây 5m x 7m, ngoài ra quanh nhà còn có khoảng 50 cây cà phê. Ông T đã quản lý toàn bộ căn nhà dùng làm xưởng mộc và số cây cà phê nói trên cho tới nay.

Cụ S đã nhiều lần yêu cầu ông T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và trả số tiền còn lại nhưng bị đơn không thực hiện vì lý do ông T không còn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cụ nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 29/11/2021 cụ khởi

kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Đến ngày 13/12/2022 cụ có đơn khởi kiện bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện; yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 600m², thuộc một phần thửa 734, tờ bản đồ số 28 xã Đ giữa cụ với ông T lập ngày 01/3/2021, đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 630.000.000đ; yêu cầu ông T trả lại cho cụ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 306959 nói trên; yêu cầu ông T trả lại căn nhà xây và buộc ông T tháo dỡ căn nhà tiền chế trả lại đất cho cụ S.

- Theo lời trình bày của Ông Trần Thanh T thì: Việc ông có nhận chuyển nhượng đất, có giao tiền, nhận đất và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như cụ S trình bày. Nay cụ S khởi kiện yêu cầu hủy bỏ giấy sang nhượng đất và trả lại cho ông 630.000.000đ thì ông không đồng ý, ông muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì đã thanh toán gần hết số tiền nhận chuyển nhượng, đã nhận đất làm nhà xưởng, làm ăn ổn định từ tháng 3/2021 đến nay. Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cụ S thì ông đã giao cho ông Nguyễn Viết Duẩn để nhờ làm tách thửa, tuy nhiên hiện nay ông D bỏ đi khỏi địa phương, ông không thể tìm thấy ông D để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vừa nêu. Từ khi tiếp quản một phần thửa đất 734, tờ bản đồ số 28 xã Đ thì ông có làm thêm 01 cái mái che tiền chế bằng sắt diện tích khoản 10m x10m nối tiếp theo căn nhà xây của cụ S.

- Bà Nguyễn Hoàng Y thống nhất như lời trình bày của chồng là Trần Thanh Tùng; số tiền 630.000.000đ ông T đã giao cho cụ S là tài sản chung của vợ chồng; nếu có việc trả lại tiền thì đề nghị trả lại cho bà và ông T.

- Theo lời trình bày của Bà Đoàn Thị T thì: Bà là con của cụ S, vào năm 2018 bà được cụ S tặng cho một phần diện tích đất thuộc thửa 734 ; tờ bản đồ 28 xã Đ. Bà đã sử dụng ổn định liên tục từ khi được tặng cho đến nay, không tranh chấp với ai, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 306958 ngày 03/4/2018 (thửa 733; bản đồ 28, xã Đ). Theo kết quả đo đạc thì một phần diện tích đất của cụ S (phần chuyển nhượng cho ông T) lấn sang đất của bà, nay bà không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ S và ông T vì cụ S đã chuyển nhượng luôn một phần đất của bà ở phía sau. Bà đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

- Theo lời trình bày của Ông Đỗ Quang Đ thì: Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất mà cụ S và ông T thỏa thuận chuyển nhượng có chồng lấn sang đất của ông, tuy nhiên ông không có ý kiến gì, nếu sau này cần thiết thì sẽ điều chỉnh hồ sơ

địa chính theo diện tích đất mà các bên đang quản lý vì đất của ông và đất của cụ S có ranh đất rõ ràng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Theo lời trình bày của bà Đoàn Quý Hợi (người làm chứng) thì: Bà là con gái của cụ S, khi cụ S thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang là 10m, chiều dài là 60m, vị trí chuyển nhượng là giáp đất của Bà Đoàn Thị T đo sang hướng Tây 10m thuộc một phần thửa đất 734, tờ bản đồ số 28 xã Đ, với giá thỏa thuận là 680.000.000đ cho Ông Trần Thanh T, cụ S nhận trước 630.000.000đ, ông T còn nợ lại 50.000.000đ thì bà có chứng kiến và là người viết giấy sang nhượng ghi ngày 01/3/2021 đúng như lời trình bày của cụ S và ông T.

Tại Bản án số 13/2023/DS-ST ngày 27/02/2023; Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Cụ Đoàn Tấn S. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) giữa Cụ Đoàn Tấn S và Ông Trần Thanh T đối với phần diện tích đất 10m x 60m thuộc một phần thửa đất số 734; bản đồ 28 xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu.

1. Cụ Đoàn Tấn S phải hoàn trả lại cho vợ chồng Ông Trần Thanh T, Bà Nguyễn Hoàng Y số tiền chuyển nhượng đất 630.000.000đ.

2. Cụ Đoàn Tấn S có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng Ông Trần Thanh T, Bà Nguyễn Hoàng Y số tiền 193.582.300đ.

3. Ông Trần Thanh T có trách nhiệm trả lại cho Cụ Đoàn Tấn S diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 472m², thuộc một phần thửa đất 734; bản đồ 28 xã Đ và 32 cây cà phê trên đất.

4. Buộc Ông Trần Thanh T tháo dỡ căn nhà tạm (do ông T làm bằng sắt) có diện tích 70,8m² và căn nhà xây bằng gạch có diện tích 48,4m² thuộc một phần thửa đất 734; bản đồ 28 xã Đ, trả lại phần đất này cho Cụ Đoàn Tấn S.

5. Buộc Ông Trần Thanh T trả lại cho Cụ Đoàn Tấn S một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 306959 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/4/2018.

6. Đình chỉ yêu cầu đòi lại căn nhà gạch có diện tích 48,4 m² thuộc một phần thửa đất 734; bản đồ 28 xã Đ của Cụ Đoàn Tấn S.

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

Ngày 14/3/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-KNPT kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm về phần án phí. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng buộc Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do hợp đồng vô hiệu; chỉ buộc Cụ Đoàn Tấn S phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền

phải bồi thường cho ông T là 19.582.300đ (tuy nhiên cụ S là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên xem xét miễn cho cụ S).

Tại phiên tòa,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-KNPT ngày 14/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D đối với nội dung “buộc ông T phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận và buộc cụ S chịu án phí trên số tiền chuyển nhượng phải trả cho ông T là vi phạm” đồng thời phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận nội dung của phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm còn lại của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng; sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Cụ Đoàn Tấn S có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 600m², thuộc một phần thửa 734, tờ bản đồ số 28 tại xã Đ, huyện D lập ngày 01/3/2021 giữa cụ với Ông Trần Thanh T vô hiệu; đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng 630.000.000đ; yêu cầu ông T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 306959 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/4/2018; yêu cầu ông T trả lại căn nhà xây trên đất và tháo dỡ căn nhà tiền chế để trả lại đất cho cụ. Ông Trần Thanh T không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; đòi lại nhà, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ căn nhà trả lại đất*” là không chính xác; bởi lẽ trong vụ án này xét về bản chất thì nguyên đơn chỉ “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, quá trình giải quyết trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì sẽ giải quyết luôn việc buộc bị đơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà trước đó nguyên đơn đã đưa cho bị đơn; xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu các bên có yêu cầu hay tự nguyện thực hiện (buộc bồi thường thiệt hại do trượt giá hay buộc tháo dỡ công trình trên đất, buộc thanh toán giá trị đầu tư trên đất,...).

Do vậy chỉ cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo hồ sơ thể hiện thì cụ S có ủy quyền cho Bà Đoàn Thị Quý H tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp (BL 112), những lần Tòa án làm việc và xét xử bà Hời đều có tham gia, đại diện cho cụ S trình bày một số nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện của cụ S nhưng tại Bản án sơ thẩm lại không thể hiện bà Hời là người đại diện theo ủy quyền của cụ S là có thiếu sót.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D có Quyết định kháng nghị phúc thẩm về phần án phí Dân sự sơ thẩm; các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D thì thấy rằng:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, cụ S yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2021 giữa cụ S với ông T vô hiệu, đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 630.000.000đ; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc bồi thường thiệt hại do tài sản bị trượt giá. Điều này thể hiện qua đơn khởi kiện ngày 29/11/2021, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/6/2022 (BL 113) và ngày 12/12/2022 (BL 209); đối với ông T thì có đơn trình bày vào ngày 20/12/2022 là trong trường hợp giải quyết giao dịch nói trên vô hiệu thì yêu cầu cụ S phải trả lại số tiền 1.400.000.000đ; tại biên bản ghi lời khai ngày 22/12/2022 (BL224), biên bản hòa giải ngày 22/12/2022 (BL 230) ông T cũng yêu cầu cụ S phải bồi thường số tiền 720.000.000đ (đã trừ số tiền 680.000.000đ giá trị chuyển nhượng); tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu bị đơn làm đơn phản tố đối với yêu cầu này và cho nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền mà bị đơn có yêu cầu là vi phạm quy định tại Điều 25 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.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/02/2023 cụ S đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 60.000.000đ; đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, ông T thì yêu cầu cụ S phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 290.373.450đ (BL243). Lẽ ra trong trường hợp này Tòa án chỉ ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc thanh toán thêm số tiền là 60.000.000đ; phần yêu cầu của bị đơn không xem xét vì trước đó không có đơn yêu cầu và nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm. Cấp sơ thẩm lại giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; tính giá trị trượt giá là 580.746.900đ (100%) trong khi đó ông T chỉ mới đưa cho cụ S 630.000.000đ/680.000.000đ (92,65%); buộc cụ S phải chịu 1/3, ông T phải chịu 2/3 giá trị thiệt hại trên tổng giá trị trượt giá và buộc cụ S phải thanh toán cho ông T số tiền trượt giá là 193.582.300đ; buộc ông T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên phần yêu cầu không được chấp nhận là vi phạm nghiêm trọng cả về thủ tục tố tụng lẫn nội dung; tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm, đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với phần

giải quyết hậu quả của giao dịch Dân sự vô hiệu nên phần này đã có hiệu lực pháp luật. Mặc dù đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-KNPT ngày 14/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D đối với nội dung “buộc ông T phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là vi phạm” tuy nhiên căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 cần sửa lại phần án phí Dân sự sơ thẩm mà cấp sơ thẩm tính trên số tiền cho rằng ông T không được chấp nhận theo hướng bị đơn không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với phần này mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3.2] Đối với yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; buộc tháo dỡ căn nhà tạm thì thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu nên ông T phải có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cụ S và tháo dỡ căn nhà tạm đã xây dựng trên đất để khôi phục lại tình trạng ban đầu. Trong trường hợp này, ông T chỉ phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận. Việc cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và việc buộc tháo dỡ căn nhà tạm là không chính xác vì như trên đã phân tích; đây không phải là vụ án kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và việc buộc bị đơn thực hiện hành vi tháo dỡ căn nhà tạm trên đất là gắn liền với việc tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu; đương sự không phải chịu thêm án phí Dân sự sơ thẩm đối với các phần này.

[3.3] Lẽ ra cụ S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên toàn bộ số tiền phải trả cho ông T. Tuy nhiên, hiện nay cụ S, sinh năm 1943; đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi, có đơn xin miễn, giảm án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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; miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho cụ S.

[4] Với những nhận định trên, cần chấp nhận việc rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-KNPT ngày 14/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D đối với nội dung “buộc ông T phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận và buộc cụ S chịu án phí trên số

tiền chuyển nhượng phải trả cho ông T là vi phạm” của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận nội dung còn lại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-KNPT ngày 14/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, sửa Bản án sơ thẩm về phần xác định quan hệ tranh chấp và tính án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 298 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 25, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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.

Chấp nhận việc rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-KNPT ngày 14/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng đối với nội dung “buộc ông T phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận và buộc cụ S chịu án phí trên số tiền chuyển nhượng phải trả cho ông T là vi phạm”.

Chấp nhận nội dung còn lại của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-KNPT ngày 14/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

2. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho Cụ Đoàn Tấn S. Cụ S được nhận lại số tiền 1.350.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006383 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh Lâm Đồng (ông Đoàn Văn Chữ nộp thay).

- Buộc Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

3. Các phần khác của quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện D (01);
- Chi cục THADS huyện D (01);
- Đường sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch