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

Bản án số: 27/2021/DS-PT
Ngày: 27-01-2021
"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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng

Các thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn và bà Nguyễn Thị Hằng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Vũ Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27/01/2021, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 209/2020/TLPT-DS, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do có kháng cáo của nguyên đơn: Bà Võ Thị P, bị đơn: Bà Trương Thị T đối với bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm: 272/2020/QĐPT-DS ngày 14/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị P, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk; có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Từ Thế Anh H, địa chỉ: Số A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Tiến Th – Văn phòng luật sư B – Đoàn luật sư tỉnh Đ, địa chỉ: Số A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Trương Thị T, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk; có mặt.

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

3.1. Anh Trần T2, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk; có mặt.

3.2. Anh Trần Văn C, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

3.3. Chị Trần Thị T3, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

- Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn C và chị Trần T2hị T1: Bà Võ Thị P - sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk. Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020, bà P có mặt.

3.4. Ngân Hàng S. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần K - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch E. Địa chỉ: đường G, thị trấn E, Huyện E, tỉnh Đăk Lăk; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Văn Đ – sinh năm: 1969. Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.

4.2. Ông Võ Thanh L. Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt có lý do.

4.3. Ông Nguyễn Văn Đ. Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn: Bà Võ Thị P. Bị đơn: Bà Trương Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị P trình bày:***

Vào ngày 08/9/2017 bà P, ông C và ông T đã viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Trương Thị T quyền sử dụng đất là 400 m^2 (10 m ngang mặt đường, dài 40 m) tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 402776 cho hộ ông Trần C, có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông: Giáp đường lộ; Phía Tây: Giáp ông Trần C; Phía Nam: Giáp ông Nguyễn Tấn T; Phía Bắc: ông Trần C. Giá thỏa thuận là 200.000.000 đồng, bà T đã đưa trước 50.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng sang năm đưa đủ.

Ngày 22/02/2019 bà T có viết giấy cam kết trả nợ tiền đất còn lại 150.000.000 đồng vào ngày 27/02/2019 sẽ trả cho bà P. Nếu bà T không trả thì bà P có quyền khóa cửa và lấy lại diện tích 400 m^2 đất đã bán cho bà T. Từ đó đến nay, bà T vẫn không trả số tiền 150.000.000 đồng cho bà P. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay được lập vào ngày 08/9/2017 là vô hiệu.

Yêu cầu bị đơn phải di dời ngôi nhà mà bị đơn đã xây dựng trên đất của nguyên đơn, trả lại diện tích đất là 400 m^2. Nếu bị đơn không di dời ngôi nhà đi thì nguyên

đơn không đồng ý trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận của bị đơn trước đây. Nguyên đơn không đồng ý sử dụng ngôi nhà của bị đơn và không đồng ý trả cho bị đơn phần giá trị tài sản là ngôi nhà và các tài sản gắn liền với đất theo kết quả định giá là 174.761.300 đồng. Cấp phúc thẩm định giá lại 158.537.200đồng. Yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 39.240.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất đối với số tiền chậm trả 150.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng quy định.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn là bà Trương Thị T trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 08/9/2017 giữa bà Võ Thị P, ông Trần C, ông Trần T2 và bà Trương Thị T là vô hiệu.

Nếu hợp đồng vô hiệu. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại giá trị ngôi nhà bằng tiền cho bị đơn theo giá hai bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Vì bị đơn đã xây dựng ngôi nhà kiên cố trên đất của nguyên đơn nên không thể di dời được. Yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền bị đơn đã đưa trước mua đất là 50.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà Phương số tiền là 39.240.000 đồng.

**** Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Anh Trần T2, người đại diện theo ủy quyền của anh C và chị T3 đều trình bày:

Anh T2, anh C và chị T3 không đồng ý với ý kiến trình bày của bà Trương Thị T. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P.

- Ông Trần Kiên trình bày: Ngày 25/11/2016 ông Trần C và bà Võ Thị P có ký hợp đồng tín dụng số LD 1632900097 với Ngân Hàng S – chi nhánh Đ – PGD E để vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 25/11/2017.

Để đảm bảo khoản vay nói trên, ông C và bà P đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1301/2016/TC/EHL ngày 25/11/2016. Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 402776 cho ông Trần C vào ngày 8/11/2000 (bao gồm thửa số 77, 78, tờ bản đồ số 17 là các thửa đất liên quan đến vụ kiện). Khi đến thời hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng, do ông C chết vào ngày 02/11/2017 nên bà P đã thanh lý hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời bà P đã chuyển quyền sử dụng đất các thửa số 77, 78 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 402776 cấp cho hộ ông Trần C sang tên quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị P và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 089453, thửa số 37 tờ bản đồ số 118 có diện tích 11600,6 m^2 do sở tài nguyên môi trường cấp vào ngày

08/01/2018. Ngày 14/01/2018 bà P tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 089453 để bảo đảm khoản vay 280.000.000 đồng tại Ngân Hàng S – Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch E cho đến nay. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Người làm chứng Lê Văn Đ trình bày: Ông Đ làm chứng việc bà T hẹn trả nợ tiền mua đất của bà P như nội dung giấy cam kết mà bà T đã viết, vì thời gian đã lâu nên Ông Đ không nhớ chính xác ngày bà T hẹn trả số tiền 150.000.000 đồng cho bà P vào thời gian nào. Ngoài ra Ông Đ không biết gì khác.

Người làm chứng Võ Thanh L trình bày: Ngày 22/02/2019 bà T có viết giấy cam kết trả nợ tiền đất còn lại 150.000.000 đồng vào ngày 27/02/2019 sẽ trả cho bà P. Ông L có ký xác nhận và ông Lê Văn Đ ký làm chứng.

Người làm chứng Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông Đ có ký vào giấy giấy chuyển nhượng đất vào ngày 08/9/2017 do bà P, ông C và ông T chuyển nhượng cho bà Trương Thị T quyền sử dụng đất là 400 m^2 (10 m ngang mặt đường, dài 40 m) tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 402776 cho hộ ông Trần C. Giá thỏa thuận là 200.000.000 đồng, bà T đã đưa trước 50.000.000 đồng. Còn lại 150.000.000 đồng sang năm đưa đủ. Ngoài những nội dung trên, Ông Đ không biết nọi dung nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 123, 424, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Áp dụng khoản Điều 26, điểm b Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/9/2017 giữa ông Trần C, bà Võ Thị P, anh Trần T2 và bà Trương Thị T là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T phải trả lại cho bà Võ Thị P 400 m^2 đất tại thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có vị trí tứ cận là: Phía Đông: Giáp đường liên xã; Phía Tây: Giáp đất ông Trần C; Phía Nam: Giáp đất ông Nguyễn Tấn T; Phía Bắc: Giáp đất ông Trần C. Diện tích đất trên thuộc thửa số 77, 78, tờ bản đồ số 17, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 402776 cho ông Trần C.

- Buộc bà Trương Thị T phải giao cho bà Võ Thị P 01 nhà xây cấp 4 được xây dựng năm 2017, có diện tích 46,55 m^2 (dài 9,5m x rộng 4,9m) tường gạch có tô, nền

lát gạch hoa, mái lợp tôn lạnh, 01 phòng khách, 01 phòng ngủ có gác lửng, 01 bếp, 01 nhà tắm 01 nhà vệ sinh của bằng sắt; 01 mái hiên làm năm 2017 có diện tích 74,45 m^2 mái lợp tôn, khung bằng sắt, cao 4 m; 01 sân xi măng có lót đá xây dựng vào năm 2017 có diện tích 168 m^2; 01 giếng nước đào năm 2017 sâu 20 m, đường kính 1,2 m; 02 hầm rút, mỗi hầm rộng 1m, sâu 10m có nắp đậy bằng bê tông, làm năm 2017; 01 Hàng rào lưới B40 dài 40,8 m, cao 1,2 m có xây chân tường rào cao 0,3 m; 03 cổng bằng khung sắt cao 1,4 m, dài 7,8 m = 19,92 m^2; 21 trụ làm bằng bê tông cao 1,2 m.

- Buộc bà Võ Thị P phải hoàn trả cho bà Trương Thị T giá trị tài sản tương ứng mà bà T đã xây dựng trên đất của bà P là 116.708.000 đồng.

- Buộc bà Võ Thị P phải hoàn trả cho bà Trương Thị T số tiền 50.000.000 đồng.

- Bác yêu cầu của bà Võ Thị P về việc buộc bà Trương Thị T phải bồi thường thiệt hại về tài sản 39.240.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 31/8/2020, nguyên đơn là bà Võ Thị P kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung chỉ chấp nhận phần quyết định về việc buộc bà Trương Thị T phải trả lại cho bà Võ Thị P 400 m^2 đất, những nội dung khác không đồng ý. Nhưng đến sáng ngày 27/01/2021 nguyên đơn bà Võ Thị P rút một phần kháng cáo đối với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bà Võ Thị P phải hoàn trả cho bà Trương Thị T số tiền 50.000.000 đồng. Bác yêu cầu của bà Võ Thị P về việc buộc bà T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà P số tiền là 39.240.000 đồng.

Ngày 03/9/2020, bị đơn là bà Trương Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 08/9/2017 giữa bên chuyển nhượng bà Võ Thị P, ông Trần C, ông Trần T2, với bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, tại phiên tòa ddã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P, anh T2 và bà T bị vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Cần buộc bà T phải giao nhà, công trình phụ trên đất cho bà P, đồng thời bà P phải thanh toán lại cho bà T toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 158.537.200 đồng.

Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T chịu án phí đối với phần lỗi phải chịu là không đúng.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS để chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, 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, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. HĐXX nhận thấy:

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

[2] Xét nội dung rút một phần yêu cầu kháng cáo đề ngày 27/01/2021 của nguyên đơn bà Võ Thị P đối với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bà Võ Thị P phải hoàn trả cho bà Trương Thị T số tiền 50.000.000 đồng và Bác yêu cầu của bà Võ Thị P về việc buộc bà T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà P số tiền là 39.240.000 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu kháng cáo trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị P về việc buộc bà Võ Thị P phải hoàn trả cho bà Trương Thị T số tiền 50.000.000 đồng và Bác yêu cầu của bà Võ Thị P về việc buộc bà T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà P số tiền là 39.240.000 đồng.

[3] Xét nội dung kháng cáo công nhận hợp đồng của bị đơn bà Trương Thị T, HĐXX nhận thấy:

[3.1] Về hiệu lực của hợp đồng: Ngày 08/9/2017 ông C, bà P, anh T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T diện tích 400m^2 đất nông nghiệp tại thôn A, xã B, huyện C, diện tích đất trên thuộc thửa số 77, 78 tờ bản đồ 17 được cấp Giấy CNQSDĐ cho ông C vào ngày 08/11/2000, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, bà T đưa cho bà P 50.000.000 đồng còn 150.000.000 đồng hẹn năm sau trả đủ. Giấy chuyển nhượng các bên viết tay và có xác nhận của ban tự quản thôn 07, không công chứng, không chứng thực. Sau khi chuyển nhượng bà T xây nhà để ở với diện tích 46,55 m^2, sân, tường rào, mai che và cổng, sau đó bà T hẹn trả số

tiền 150.000.000 đồng còn lại cho bà P vào ngày 27/02/2019, nhưng đến nay bà T không thanh toán khoản tiền trên cho bà P. Xét việc chuyển nhượng trên giữa các bên là vi phạm về hình thức của hợp đồng được quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Tại thời điểm chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất của ông C, bà P đang được thế chấp tại Ngân Hàng S, thanh lý vào ngày 02/11/2017 sau đó tiếp tục được đăng ký thế chấp từ ngày 14/01/2018 đến nay. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông C, bà P, anh T2 và bà T thỏa thuận vi phạm về hình thức hợp đồng, nội dung hợp đồng cũng vi phạm vì việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp là Ngân Hàng S nên Hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 119, 122, 123 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P, anh T2 và bà T bị vô hiệu là đúng quy định của pháp luật, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị T về việc đề nghị công nhận hợp đồng.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị P không đồng ý của bản án sơ thẩm đã tuyên bà phải nhận 01 nhà xây cấp 4, xây dụng năm 2017, có diện tích 46,55m^2 và các công trình phụ khác và buộc bà P phải trả cho bà T giá trị tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã thực hiện việc giao đất trên thực tế sau đó bà T đã xây nhà và các công trình phụ trên diện tích đất đã chuyển nhượng với tổng giá trị tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà xây cấp 4 được xây dựng năm 2017, có diện tích 46,55 m^2 (dài 9,5m x rộng 4,9m) tường gạch có tô, nên lát gạch hoa, mái lợp tôn lạnh, có 01 phòng khách, 01 phòng ngủ có gác lửng, 01 bếp, 01 nhà tắm 01 nhà vệ sinh của bằng sắt (giá trị 99.559.732 đồng); 01 mái hiên làm năm 2017 có diện tích 74,45 m^2 mái lợp tôn, khung bằng sắt, cao 4 m (giá trị 21.942.468 đồng); 01 sân xi măng không lót đá 4x6 xây dựng vào năm 2017 có diện tích 168 m^2 (giá trị 10.348.000 đồng); 01 giếng nước đào năm 2017 sâu 20 m, đường kính 1,2 m (giá trị 15.860.000 đồng); 02 hầm rút, mỗi hầm rộng 1m, sâu 5,5m có nắp đậy bằng bê tông, làm năm 2017 (giá trị 7.022.000 đồng); 01 Hàng rào lưới B40 dài 40,8 m, cao 1,2 m có xây chân tường rào cao 0,3 m (giá trị 1.054.000 đồng); 03 cổng bằng khung sắt cao 1,4 m, dài 7,8 m = 19,92 m^2 (giá trị 2.184.000 đồng); 21 trụ làm bằng bê tông cao 1,2 m (giá trị 567.000 đồng). Tổng giá trị tài sản trên đất có giá trị là 158.537.200 đồng. Nguyên đơn bà P yêu cầu bị đơn bà T phải di dời hoặc đập căn nhà và công trình phụ để trả lại diện tích 400m^2 đất là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tòa cấp sơ thẩm xác định bà P lỗi 2/3 dẫn đến hợp đồng vô hiệu, đồng thời bà P có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất là 116.708.000 đồng là không đúng, mà cần buộc bà T phải giao nhà, công trình phụ trên đất cho bà P, đồng thời bà

P phải thanh toán lại cho bà T toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 158.537.200 đồng. Do vậy không chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

Từ những phân tích nhận định ở các mục [2], [3] và [4] trên, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà P. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

[5.1] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án hai cấp đã thu tạm ứng của nguyên đơn bà P với tổng số tiền 11.944.000 đồng và đã chi phí hết, nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên bà P chịu 2/3, bà T chịu 1/3 khoản tiền này là chưa phù hợp mà mỗi người phải chịu ½ với số tiền là 5.097.200 đồng mới đúng quy định của pháp luật. Vậy bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà P số tiền là 5.097.200 đồng mới phù hợp.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị P phải chịu (50.000.000đồng + 158.537.200 đồng =208.537.200 đồng) x 5 % = 10.426.860 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; điểm c khoản 1 Điều 289, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 123, 424, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị P về việc buộc bà Võ Thị P phải hoàn trả cho bà Trương Thị T số tiền 50.000.000 đồng và Bác yêu cầu của bà Võ Thị P về việc buộc bà T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà P số tiền là 39.240.000 đồng.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/9/2017 giữa ông Trần C, bà Võ Thị P, anh Trần T2 và bà Trương Thị T là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T phải trả lại cho bà Võ Thị P 400 m^2 đất tại thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có vị trí tứ cận là: Phía Đông: Giáp đường liên xã; Phía Tây: Giáp đất ông Trần C; Phía Nam: Giáp đất ông Nguyễn Tấn T; Phía Bắc: Giáp đất ông Trần C. Diện tích đất trên thuộc thửa số 77, 78, tờ bản đồ số 17, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R402776 cho ông Trần C.

- Buộc bà Trương Thị T phải giao cho bà Võ Thị P 01 nhà xây cấp 4 được xây dựng năm 2017, có diện tích 46,55 m^2 (dài 9,5m x rộng 4,9m) tường gạch có tô, nền lát gạch hoa, mái lợp tôn lạnh, 01 phòng khách, 01 phòng ngủ có gác lửng, 01 bếp, 01 nhà tắm 01 nhà vệ sinh của bằng sắt; 01 mái hiên làm năm 2017 có diện tích 74,45 m^2 mái lợp tôn, khung bằng sắt, cao 4 m; 01 sân xi măng không lót đá 4x6 xây dựng vào năm 2017 có diện tích 168 m^2; 01 giếng nước đào năm 2017 sâu 20 m, đường kính 1,2 m; 02 hầm rút, mỗi hầm rộng 1m, sâu 5,5m có nắp đậy bằng bê tông, làm năm 2017; 01 Hàng rào lưới B40 dài 40,8 m, cao 1,2 m có xây chân tường rào cao 0,3 m; 03 cổng bằng khung sắt cao 1,4 m, dài 7,8 m = 19,92 m^2; 21 trụ làm bằng bê tông cao 1,2 m.

- Buộc bà Võ Thị P phải hoàn trả cho bà Trương Thị T giá trị tài sản tương ứng mà bà T đã xây dựng trên đất của bà P là 158.537.200 đồng.

- Buộc bà Võ Thị P phải hoàn trả cho bà Trương Thị T số tiền 50.000.000 đồng.

- Bác yêu cầu của bà Võ Thị P về việc buộc bà Trương Thị T phải bồi thường thiệt hại về tài sản 39.240.000 đồng.

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 xuất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trương Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị P số tiền thẩm định, định giá là 5.097.200 đồng.

3. Về án phí:

Bà Võ Thị P phải chịu 10.426.860 đồng tiền án phí DSST, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp, theo biên lai số AA/2019/0001192 ngày 22/11/2019 và 300.000 đồng, án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2019/0009145 ngày 10/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk, bà P còn phải nộp số tiền án phí là 9.826.860 đồng.

Bà Trương Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai số AA/2019/0012054 ngày 25/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác không bị kháng cáo, kháng nghị của bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghi.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 LuậtThi 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 6,7 và 9 luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng