

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 13/2025/ĐS-ST

Ngày: 29/5/2025

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Xuân Đông và bà Đặng Thị Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Cẩm Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 64/2023/TLST-DS, ngày 16/05/2023, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 03 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 33/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 04 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 18/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 05 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kiều L; địa chỉ: Tổ dân phố 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Bị đơn: Ông Lưu Vũ P, địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn V; ông Hoàng Phó L, bà Vũ Thị N; cùng địa chỉ: TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Lê Lưu Hồng H; địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lưu Vũ P địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, Đắk Nông – Có mặt.

Ông Phạm Quốc V; địa chỉ: Tổ dân phố 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Quốc V; địa chỉ: Tổ dân phố 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông: Bà Lê Thị Kiều L - Có mặt.

Ông Phan Xuân T; địa chỉ: Tổ dân phố 03, phường N, thành phố, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N; địa chỉ: Số 25 Q, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Mỹ N - Chức vụ: Trưởng Văn phòng – Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Văn phòng công chứng Trần Thị T; địa chỉ: Số 106, đường 23/3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị T - Chức vụ: Trưởng Văn phòng – Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/03/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/11/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Kiều L trình bày:

Ông Hoàng Phó L và bà Vũ Thị N được Nhà nước bồi thường và hỗ trợ tái định cư tại trung tâm thị xã G (*nay là thành phố G*) theo Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/4/2006 của UBND thị xã G về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng trung tâm thị xã G. Sau đó ông L và bà N uỷ quyền cho ông Phạm Văn V, sinh năm 1985; địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/05/2018 giữa ông V và ông L, bà N, ông V nhận uỷ quyền đi bốc 02 lô đất tái định cư*). Ngày 04/08/2018, ông Phạm Văn V uỷ quyền cho ông Lưu Vũ P, nội dung ông P nhận uỷ quyền đi bốc 02 lô đất tái định cư nói trên.

Ngày 04/08/2018 và ngày 04/11/2018 bà L và ông P có ký kết với nhau 02 hợp đồng mua bán quyền bốc thăm 02 lô đất tái định cư theo Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/4/2006 của UBND thị xã G về việc phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng trung tâm thị xã G. (*Giá trị hợp đồng lần lượt là 165.000.000 đồng và 164.000.000 đồng*). Vào thời điểm bà L ký kết hợp đồng mua bán với ông P, các lô đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Giấy CNQSD đất*) mà chỉ có Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, xây dựng khu trung tâm thị xã G nên không thể lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như thông thường.

Vì vậy, ngày 24/12/2019, ông L và bà N uỷ quyền cho bà L được quyền bốc thăm 02 lô đất tái định cư theo quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/04/2006 của UBND thị xã G.

Đối với hợp đồng mua bán ngày 04/8/2018, bà L đã thực hiện xong quyền bốc thăm và đã thực hiện xong các thủ tục liên quan về việc cấp Giấy CNQSD đất và sang nhượng, bà L không có tranh chấp gì với ông P.

Đối với hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018, bà L không thực hiện được quyền bốc thăm do Thông báo thực hiện thủ tục bốc thăm được gửi trực tiếp cho ông L và bà N, sau đó ông L và bà N đã thực hiện quyền bốc thăm đối với 01 lô đất tái định cư nói trên dẫn đến việc bà L không thực hiện được hợp đồng mua bán quyền bốc thăm được ký kết giữa ông P và bà L. Vì không thực hiện được mục đích ban đầu, bà L nhiều lần yêu cầu ông P trả lại số tiền 165.000.000 đồng (*là giá trị của hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018*) nhưng ông P không chấp nhận.

Bà L khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng ký ngày 04/11/2018 giữa bà L và ông P về việc mua bán Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/4/2006 của UBND thị xã G, tỉnh Đắk Nông và Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng khu trung tâm thị xã G vô hiệu. Yêu cầu ông P trả lại cho bà L số tiền là 164.000.000 đồng. Đối với yêu cầu ông P phải trả số tiền chênh lệch giá trị của hợp đồng tại thời điểm hiện tại so với thời điểm mua bán bà L rút yêu cầu.

Bị đơn ông Lưu Vũ P trình bày:

Ông P nhận uỷ quyền 01 hợp đồng, người uỷ quyền là ông Phạm Văn V, thời gian lập là ngày 04/8/2019. Nội dung hợp đồng là nhận uỷ quyền của ông V *(là người nhận uỷ quyền của ông Hoàng Phó L và bà Vũ Thị N theo Hợp đồng uỷ quyền số 2369 quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2018)* để thực hiện 02 quyền bóc thăm tái định cư mang tên ông Hoàng Phó L và bà Vũ Thị N. Ông P mua quyền bóc thăm và bán lại cho người khác để lấy tiền chênh lệch. Hợp đồng này đã chấm dứt ngày 06/5/2020.

Ông P không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với bà L mà chỉ ký kết 02 hợp đồng mua bán quyền bóc thăm tái định cư với bà L. Hợp đồng thứ nhất ký kết ngày 04/8/2018, hợp đồng thứ 02 ký kết ngày 04/11/2018. Đối với hợp đồng thứ nhất ông P là người trực tiếp bóc thăm đất, đất lúc này đứng tên ông L và bà N. Sau đó ông L và bà N uỷ quyền cho người được bà L chỉ định, đối với hợp đồng này hai bên không tranh chấp. Đối với hợp đồng thứ 02, ngày 24/12/2019 ông L và bà N kí hợp đồng uỷ quyền bóc thăm lô đất tái định cư cho bà L. Mục đích là để ông L và bà N đồng ý việc uỷ quyền lại cho bà L đi bóc thăm nên mới kí kết trước khi hợp đồng uỷ quyền giữa ông P và ông V chấm dứt và trước khi hợp đồng giữa ông L, bà N với ông V chấm dứt. Bà L đã nộp hồ sơ để xin bố trí tái định cư *(chọn khu vực đất được bóc thăm)*. Tuy nhiên ông P không biết lý do vì sao bà L không nhận được Thông báo bóc thăm nên không tham gia bóc thăm.

Ông P đã nhận tổng cộng số tiền 329.000.000 đồng đối với cả 02 hợp đồng mua bán với bà L. Đối với hợp đồng số 2 kí kết ngày 04/11/2018 hiện đang tranh chấp có giá trị là 164.000.000 đồng. Ông P đã nhận được đầy đủ số tiền trên và không có ý kiến gì đối với số tiền đã nhận từ bà L.

Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L vì bà L đã tự làm mất quyền được bóc thăm. Đây là lỗi của bà L. Ông P đã hoàn thành xong nghĩa vụ của mình trong hợp đồng mua bán đã được ký kết. Quá trình giải quyết vụ án ông P không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại, khắc phục hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Phó L và bà Vũ Thị N: Quá trình giải quyết vụ án có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V trình bày:

Ông V ký hợp đồng uỷ quyền với ông L và bà N ngày 10/05/2018, nội dung là được bóc thăm và làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất đối với 02 lô đất tái định cư. Sau đó ngày 04/08/2018, ông V uỷ quyền lại cho ông P và nhận của ông P 250.000.000 đồng. Ngày 06/05/2020 ông V đã chấm dứt hợp đồng với

ông L và bà N. Ông V không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án vì ông V đã bán quyền bóc thăm cho ông P và không có tranh chấp gì với ông P và bà L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Xuân T trình bày: Vào năm 2019, ông T có mua của bà Lê Thị Kiều L 01 quyết định tái định cư tại khu tái định cư Đ. Sau đó ông T nhận uỷ quyền từ ông Hoàng Phó L và bà Vũ Thị N về việc uỷ quyền cho ông T thực hiện các thủ tục đóng thuế để được cấp Giấy CNQSD đất. Sau khi giấy CNQSD đất được cấp cho ông Hoàng Phó L và bà Vũ Thị N, ông L và bà N chuyển nhượng thửa đất nói trên sang cho ông T. Đối với tranh chấp giữa bà L và ông P ông T không liên quan vì vậy ông T không có ý kiến gì.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố G:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi được phân công giải quyết vụ án cho đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kiều L về việc tuyên Hợ đồng mua bán ngày 04/11/2018 vô hiệu. Buộc ông Lưu Vũ P trả lại cho bà L số tiền là 164.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ký ngày 04/11/2018 giữa bà L và ông P về việc mua bán quyền bóc thăm lô đất tái định cư quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/4/2006 của UBND thị xã G, tỉnh Đắk Nông và Quyết định về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng khu trung tâm thị xã G vô hiệu. Yêu cầu ông P trả lại cho bà L số tiền là 164.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng ghi nhận nội dung là mua bán quyền bóc thăm nhưng về bản chất là nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được hình thành. Nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; bị đơn cư trú tại Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

[2]. *Về tố tụng:* Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Phạm Văn V, anh Phan Xuân T, anh Phạm Quốc V, anh T, Văn phòng công chứng Trần Thị T và Võ Thị Mỹ N đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp.

[3]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều L:* Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ký ngày 04/11/2018 giữa bà L và ông P về việc mua bán quyền bóc thăm lô đất tái định cư quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/4/2006 của UBND thị xã G, tỉnh Đắk Nông và Quyết định về phương

án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng khu trung tâm thị xã G vô hiệu. Yêu cầu ông P trả lại cho bà L số tiền là 164.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng.

Xét tính chất pháp lý của hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018 giữa bà Lê Thị Kiều L và ông Lưu Vũ P:

Về hình thức: Hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018 được lập thành văn bản viết tay, không có người làm chứng và không được công chứng.

Về đối tượng của hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án ông P khai nhận đối tượng mua bán giữa ông và bà L là quyền xin bố trí và bốc thăm đất tái định cư. Tại Hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018 ghi nhận đối tượng mua bán là quyền bốc 01 lô tái định cư. Bà L khai rằng đối tượng mua bán là quyền bốc thăm 02 lô đất tái định cư theo Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/4/2006 của UBND thị xã G. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, bà L thừa nhận thực tế mục đích của bà L là mua lại 02 lô đất tái định cư này, sau khi bốc thăm và làm Giấy CNQSD đất sẽ đứng tên hộ ông Hoàng Phó L, hộ ông L sẽ chuyển nhượng 02 lô đất này cho bà L. Đối với hợp đồng mua bán ngày 04/8/2018, bà L đã thực hiện xong quyền bốc thăm và đã thực hiện xong các thủ tục liên quan về việc làm Giấy CNQSD đất và sang nhượng cho người khác. Điều này thể hiện mục đích của cả hai bên khi ký kết hợp đồng mua bán quyền xin bố trí và bốc thăm đất tái định cư thực chất là mua bán hai lô đất tái định cư theo Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/4/2006 của UBND thị xã G mà ông L và bà N sẽ là chủ sở hữu sau này. Quyền xin bố trí và bốc thăm đất tái định cư không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật. HĐXX nhận định đối tượng của hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018 là lô đất tái định cư mà ông L và bà N sẽ là chủ sở hữu theo Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/4/2006 của UBND thị xã G.

Vào thời điểm ký kết hợp đồng mua bán với ông P, đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất mà chỉ có quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, xây dựng khu trung tâm thị xã G. Vì vậy hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng do không đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi bổ sung năm 2018, cụ thể:

“Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; ...”

Căn cứ vào quy định trên thì Quyết định 412/QĐ-UBND ngày 21/4/2005 phê duyệt cấp đất tái định cư không phải là một trong những loại giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất, trên thực tế quyền sử dụng đất của ông L và bà N chưa được hình thành đối với một thửa đất chưa xác định được vị trí. Ông P không phải là chủ sở hữu đối với thửa đất nói trên, vì vậy không đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ điều 123 Bộ luật dân sự quy định:

Điều 123. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội

Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định...

Ông P mua bán đất trong khi không phải là chủ của thửa đất, quyền xin bố trí và bốc thăm đất tái định cư không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật, HĐXX xác định hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018 vi phạm điều cấm của luật.

Vì những lẽ trên, HĐXX xác định có căn cứ để cho rằng hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018 vô hiệu.

Xét tính chất pháp lý của các hợp đồng uỷ quyền: Quá trình giải quyết vụ án và thu thập chứng cứ của Toà án thể hiện có 03 hợp đồng uỷ quyền được ký kết cụ thể như sau:

Hợp đồng uỷ quyền thứ nhất: Ông L và bà N uỷ quyền cho ông Phạm Văn V, sinh năm 1985; địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Theo hợp đồng quyền ngày 10/05/2018 giữa ông V và ông L, bà N, ông V nhận uỷ quyền đi bốc 02 lô đất tái định cư.

Hợp đồng uỷ quyền thứ hai: Ngày 04/08/2018, ông Phạm Văn V uỷ quyền cho ông Lưu Vũ P, nội dung ông P nhận uỷ quyền đi bốc 02 lô đất tái định cư nói trên.

Hợp đồng uỷ quyền thứ ba: Ngày 24/12/2019, ông L và bà N uỷ quyền cho bà L được quyền bốc thăm 02 lô đất tái định cư theo quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 28/04/2006 của UBND thị xã G.

Xét thấy các hợp đồng uỷ quyền có đối tượng là công việc bốc thăm 02 lô đất tái định cư, không liên quan đến hợp đồng mua bán ngày 04/11/2024 mà hai bên đang tranh chấp. Pháp luật không cấm việc cá nhân uỷ quyền cho nhiều người thực hiện cùng một công việc. Đồng thời nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu, ý kiến gì đối với các hợp đồng uỷ quyền. Vì vậy, HĐXX xác định không đề cập giải quyết đối với các hợp đồng uỷ quyền là phù hợp.

Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn yêu cầu ông P phải trả số tiền chênh lệch tại thời điểm hiện tại so với thời điểm xác lập hợp đồng mua bán, bà L rút yêu cầu nên HĐXX xét thấy cần đình chỉ giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn không có yêu cầu bồi thường thiệt hại, khắc phục hậu quả trong trường hợp hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018 vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét là phù hợp. Căn cứ khoản 2, điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*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*”. Quá trình giải quyết vụ án, ông P thừa nhận đã nhận đủ 164.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng ngày 04/11/2018. HĐXX nhận định ông P phải trả cho bà L số tiền là 164.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật. Đối với bà L nhận giấy tờ ông P để thực hiện thủ tục bốc thăm nhưng quyền bốc thăm đã được ông L, bà N thực hiện và đã làm

thủ tục để được cấp Giấy CNQS đất, nên không có căn cứ để buộc bà L giao lại cho ông P là phù hợp.

[3]. *Xét ý kiến của bị đơn:* Ông P không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì khác đối với ông N, bà L, ông V. Xét ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của bà L không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4]. Xét bà Lê Thị Kiều L không có tranh chấp gì đối với các ông Hoàng Phó L, bà Vũ Thị N, ông Phạm Văn V và ông Phan Xuân T nên HĐXX không đề cập là phù hợp.

[5]. *Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, cần chấp nhận.*

[6]. *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

[6]. *Về quyền kháng cáo:* Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 122; điều 123; khoản 1, khoản 2 điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi bổ sung năm 2018;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều L. Tuyên bố hợp đồng mua bán ngày 04/11/2018 giữa ông Lưu vũ P và bà Lê Thị Kiều L vô hiệu.

Buộc ông Lưu Vũ P trả cho bà L số tiền là 164.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi tư triệu đồng*).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền giá trị chênh lệch hợp đồng chuyển nhượng 164.000.000 đồng tại thời điểm xác lập hợp đồng so với thời điểm hiện tại.

3. Về án phí: Ông Lưu Vũ P phải nộp 8.200.000 đồng (*Tám triệu hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Trả lại cho bà Lê Thị Kiều L số tiền 4.100.000 đồng (*Bốn triệu một trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006739 ngày 16/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố G;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đỗ Văn Thành