

Bản án số: 270/2023/DS-PT

Ngày: 05-12-2023

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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Hưng;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

- **Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Hà- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang** Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 267/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 290/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 316/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1987; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ A, ấp N, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang;

Chỗ ở hiện nay: Số H, tổ C, ấp V, xã V, Huyện A, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Lê Duy H, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ C, ấp V, xã V, Huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1995 (có mặt); nơi cư trú: Số D An Lợi B, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; và

ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1989 (vắng mặt); nơi cư trú: khóm B, phường B, Thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Duy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 15/7/2022, ông T và ông H có lập hợp đồng tay để sang nhượng phần đất thổ cư có diện tích 104m² tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ làm hợp đồng tay, không có công chứng, chứng thực nhưng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Tuấn A. Khi ký hợp đồng mua bán, ông H hứa sau khi ông hoàn thành thủ tục đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ sang tên cho ông T. Sau nhiều lần liên hệ đề hỏi về thủ tục thực hiện giao đất thì ông H hẹn một thời gian khi hoàn thành thủ tục cấp giấy thì sẽ thực hiện sang tên cho ông và ông đã đồng ý. Đến tháng 10/2022, ông tiếp tục yêu cầu ông H thực hiện giao đất thì ông H chỉ hứa mà không thực hiện. Khi ông T đến vị trí đất mà ông H chỉ dẫn sang nhượng thì được biết là đất không phải do ông H đứng tên. Sau đó, ông có yêu cầu ông H trả lại 400.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý. Do đó, nay ông yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/7/2022 giữa ông Trần Thanh T và ông Lê Duy H. Buộc ông H trả lại số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là tiền theo lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật là 39.840.00 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T rút lại yêu cầu buộc ông H bồi thường thiệt hại theo lãi chậm trả lãi là 39.840.000đồng, thay đổi thành buộc ông H phải bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất 1%/tháng kể từ ngày 15/7/2022 đến ngày xét xử trên số tiền gốc. Yêu cầu ông H hoàn trả lại chi phí dùng vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

* Bị đơn là ông H trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vào tháng 6/2022 ông có mua mảnh đất diện tích 104m² tại khu dân cư ấp V, xã V, huyện A với giá 350.000.000 đồng từ ông Nguyễn Văn Ý, đặt cọc trước 20.000.000 đồng và chỉ làm giấy sang nhượng tay, chưa thực hiện hợp đồng. Trong thời gian này, ông T (ông gọi bằng dượng) có nhận chuyển nhượng 800m² đất ở ấp V, xã V từ ông Nguyễn Văn C với giá 720.000.000 đồng nhưng do không đủ tiền trả nên ngày làm thủ tục công chứng, sang tên ông T có mượn ông 250.000.000 đồng, hẹn 10 ngày trả nhưng do ông T không có tiền trả nên giữa ông và ông T thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà ông sang nhượng với ông Ý, khấu trừ khoản tiền còn thiếu thì ông bù thêm phần tiền chênh lệch giá. Khoảng vài tháng sau thì hai bên phát sinh mâu thuẫn nên ông T yêu cầu làm Hợp đồng sang nhượng và ông là người soạn hợp đồng, ký tên, trong đó số tiền sang nhượng là 400.000.000 đồng nhưng trên thực tế thì ông T chưa đưa tiền và

ông cũng chưa giao đất. Nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thống nhất hủy hợp đồng sang nhượng ngày 15/7/2022 nhưng không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T cung cấp chứng cứ là 01 USB ghi âm nội dung cuộc nói chuyện giữa ông D – Trưởng Công an xã V với ông H. Đồng thời, ông H xác nhận nội dung ghi âm mà ông T cung cấp cho Tòa án là nội dung cuộc nói chuyện giữa ông với ông D - Trưởng Công an xã V về việc tranh chấp với ông T hiện nay.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 thể hiện: Phần đất mà ông H chỉ dẫn và chuyển nhượng cho ông T là nền nhà do Nhà nước cấp cho ông Hồ Phương V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 22A/QĐ-SCBSBA ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ:

Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 158, 244, 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 131, 357, 407, 408, 419, 425, 427 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc ông H trả số tiền 39.840.000đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/7/2022 giữa ông Lê Duy H với ông Trần Thanh T.

Buộc ông H có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền: 423.184.666đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 22/9/2023, bị đơn ông Lê Duy H có đơn kháng cáo với nội dung: Xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 176/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Duy H do ông M đại diện theo ủy quyền vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn M người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H có ý kiến: Thừa nhận ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 với ông T và nội dung file ghi âm ông T cung cấp cho cấp sơ thẩm đúng là nội dung giữa ông H và ông D trưởng Công an xã V nói chuyện. Đồng ý

tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 giữa ông H và ông T; nhưng yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc trả số tiền 400.000.000 đồng do số tiền này ông T gửi và ông H đã trả lại 02 lần cho ông T trước thời điểm ký hợp đồng ngày 15/7/2022 (ông T lấy lại tiền để nhận chuyển nhượng đất của ông C). Về vấn đề yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông T không đưa ra chứng cứ chứng minh có thiệt hại nên đề nghị không chấp nhận. Đồng thời, yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ lời khai của những người có liên quan nhưng ông M xác định không thể cung cấp được họ tên, địa chỉ cụ thể ngay mà xin thời hạn 03 ngày kể từ ngày Tòa án chấp nhận tạm ngừng phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Duy H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 176/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện A và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Lê Duy H làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn ông Trần Thanh T và ông Nguyễn Tấn L là người đại diện ủy quyền của bị đơn có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết phúc thẩm nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T, ông L.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Duy H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Các đương sự thống nhất về thời điểm xác lập và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/7/2022 giữa ông Trần Thanh T và ông Lê Duy H (hợp đồng do ông H soạn thảo), thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 104m² ở tại ấp V, xã V, huyện A với giá 400.000.000 đồng và chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất trên thực tế. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T phát hiện phần đất mà ông H chuyển nhượng không phải của ông H nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15/7/2022 giữa ông T với ông H là có xảy ra trên thực tế, được xác lập trên cơ sở tự nguyện tuy nhiên vi phạm về hình thức lẫn nội dung, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai; không ghi vị trí cụ thể thửa đất cũng như thông tin quyền sử dụng đất và người chuyển nhượng không phải là chủ sử dụng đất - ông H không phải là chủ sử dụng đất vì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - đã được ông H thừa nhận: thời điểm mà ông H thực hiện thủ tục chuyển nhượng với ông T và chỉ dẫn cho ông T vị trí đất thì đất vẫn là của người khác và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này cũng phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023, theo đó vị trí nền nhà mà ông H chỉ dẫn cho ông T thuộc quyền sử dụng của người khác (của ông Hồ Phương V). Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông H cũng như ông M là người đại diện ủy quyền của ông H đều đồng ý tuyên hợp đồng với ông T vô hiệu do hiện tại ông H không tiếp tục giao dịch với người đã đặt cọc chuyển nhượng nên không có đối tượng để thực hiện hợp đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 giữa ông T và ông H đã vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 408 và Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại

[2.2.1] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 ông T và ông H vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Nhận thấy, khi giao kết hợp đồng các bên đều biết quyền sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao kết, do đó cả 2 đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn ông T yêu cầu bị đơn ông H trả lại số tiền 400.000.000 đồng đã giao kết hợp đồng nhưng ông H cho rằng không có nhận tiền của ông T mà số tiền 400.000.000 đồng do ông T gửi và đã nhận lại 2 lần để đặt cọc đất nhận chuyển nhượng đất của ông C. Ý kiến này không được ông T thừa nhận và căn cứ nội dung file ghi âm trao đổi giữa ông H với ông D – Trưởng Công an xã V thể hiện: ông H đã nhận tiền 400.000.000 đồng từ ông T, hiện tại ông H không có tiền để trả chờ bán đất cho người khác được sẽ trả, hoàn toàn không đề cập đến việc ông T có mượn, thiếu tiền của ông H như ông H trình bày tại cấp sơ thẩm. Và tại phiên tòa phúc thẩm ông M người đại diện ủy quyền của ông H vẫn thừa nhận nội dung đoạn ghi âm trên là của ông H và ông D – Trưởng công an xã. Do đó, cấp sơ thẩm xác định ông H đã nhận 400.000.000 đồng từ ông T chưa trả nên buộc ông H có trách nhiệm hoàn trả cho ông T là có căn cứ.

Đồng thời, các bên đều thừa nhận ông H không có giao đất cho ông T nên cấp sơ thẩm không phải buộc ông T trả lại quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là phù hợp quy định pháp luật.

[2.2.2] Về việc ông T yêu cầu buộc ông H bồi thường thiệt hại: ông T và ông H thống nhất không có quyền sử dụng đất đã thỏa thuận chuyển nhượng trên thực tế nên không có căn cứ để định giá tài sản xác định có thiệt hại do chênh lệch giá xảy ra. Tuy nhiên, do ông T đã thanh toán tiền cho ông H và chưa được nhận tài sản - thể hiện ông H đã được hưởng lợi khi đã nhận đủ số tiền 400.000.000đồng từ ông T; còn ông T không được hưởng lợi từ giao dịch này nên có thiệt hại xảy ra đối với ông T. Do đó, ông T yêu cầu tính lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật đối số tiền 400.000.000đồng từ ngày giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 15/7/2022) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/9/2023) là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận là tính lãi suất chậm trả với mức lãi suất theo quy định của pháp luật trong trường hợp này là 10%/năm, tương đương 0,83%/tháng tính từ ngày 15/7/2022 đến ngày xét xử 07/9/2023 là 419 ngày với số tiền: $400.000.000đ \times 0,83\% \times (419 \text{ ngày} : 30) = 46.369.333$ đồng và chia đôi do các bên đều có lỗi để buộc ông H phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 23.184.666 đồng là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Nay bị đơn ông H kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông H trả lại số tiền 400.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh. Tuy tại phiên tòa phúc thẩm, ông M đại diện ủy quyền của ông H cung cấp Vi bằng do ông H yêu cầu Văn phòng T1 lập ngày 27/11/2023 thể hiện tin nhắn giữa ông H và ông Nguyễn Thanh Tứ Đại Q, bản sao kê tài khoản của ông Q để chứng minh ông H có yêu cầu ông Q chuyển khoản số tiền 250.000.000đồng cho ông C do ông T mượn tiền – nhưng xét thấy, số tiền ông Q chuyển khoản cho Cà ngày 14/4/2022 là 348.000.000đồng, không phải 250.000.000đồng như ông H trình bày và do quan hệ vay tài sản (tiền) giữa ông H và ông T cấp sơ thẩm đã tách ra nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Đối với chứng cứ Tờ tự khai ngày 29/11/2023 của ông Lê Thanh X và bà Nguyễn Thị Mỹ X1 (là cha mẹ ruột của ông H) thể hiện với nội dung là nghe con (ông H) nói lại sự việc nên đây không phải là chứng cứ khách quan. Và như đã phân tích trên, chính ông H thừa nhận có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 400.000.000đồng đã nhận, do chưa có tiền khi nào bán được đất cho người khác thì trả (khi ông T không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông D – Trưởng Công an xã V nên việc tại phiên tòa phúc thẩm ông M đại diện ủy quyền của ông H yêu cầu ngừng phiên tòa để triệu tập những người có quyền và nghĩa vụ liên quan vụ án nhưng lại xác định không thể cung cấp được ngay mà xin thời gian 3 ngày là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận đây chỉ là khai nại để kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Đồng thời, việc ông H cho rằng giữa ông H và ông T có việc đổi quyền sử dụng đất nhưng xác định không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét ý kiến này. Do đó, Hội

đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Lẽ ra giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên do cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 giữa ông T và ông H là vô hiệu nhưng ở phần Quyết định khi tuyên lại Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 và cho rằng nguyên đơn rút phần yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại 39.840.000đồng tại phiên tòa sơ thẩm, chỉ yêu cầu tính bồi thường thiệt hại theo lãi suất chậm trả pháp luật quy định để tuyên đình chỉ xét xử yêu cầu buộc ông H trả số tiền 39.840.000đồng là không chính xác. Vì trong trường hợp này phải tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 giữa ông T và ông H là vô hiệu và nguyên đơn chỉ thay đổi yêu cầu khởi kiện luật theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: vẫn có yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại từ số tiền cụ thể thay đổi yêu cầu tính theo quy định pháp. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa cách tuyên của cấp sơ thẩm và cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm nội dung trên.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Duy H.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 176/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 (có kèm Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 22A/QĐ-SCBSBA ngày 22 tháng 9 năm 2023) của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang về cách tuyên.

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Các Điều 117, 119, 129, 122, 131, 408, 502 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 166, 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 26 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thanh T.
- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2022 giữa ông Trần Thanh T và ông Lê Duy H là vô hiệu.
- Buộc ông Lê Duy H có nghĩa vụ trả số cho ông Trần Thanh T 423.184.666đ (bốn trăm hai mươi ba triệu, một trăm tám mươi bốn nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 23.184.666đồng.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí:

3.1 Án phí sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh T được nhận lại số tiền 10.797.000đ (mười triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0008161 ngày 13/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

- Ông Lê Duy H phải chịu số tiền 21.227.387đ (hai mươi một triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm tám mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Án phí phúc thẩm:

Ông Lê Duy H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008500 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh An Giang.

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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện A;
- Chi cục THA-DS huyện A;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Phạm Thị Minh Châu**

