

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 64 /2024/DS-PT

Ngày 26/01/2024

*"V/v: Tranh chấp về kiện đòi nhà, hủy
HĐCNQSD đất, công nhận HĐCNQSD 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 Trần Duy Phương;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh; bà Nguyễn Thị Nhung;

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk;

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu T - Kiểm sát viên.

Ngày 26/01/2024, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 386/2023/DSPT ngày 08/11/2023 về việc *"Tranh chấp về kiện đòi nhà, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Văn D, sinh năm 1980: Có mặt tại phiên tòa; Địa chỉ: Tổ dân phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Viết T1, sinh năm 1981 và bà Hồ Thị Anh Đ, sinh năm 1981: Đều vắng mặt tại phiên tòa; Địa chỉ: Số nhà A đường A, Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

2.2. Ông Cai Thanh H, sinh năm 1984: Có mặt tại phiên tòa; Địa chỉ: Đường B, Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1984: Vắng mặt tại phiên tòa; Người được ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu B là: Ông Đào Văn D: Có mặt tại phiên tòa; Địa chỉ: Tổ dân phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.2. Bà Hà Thị Mỹ L, sinh năm 1993: Có mặt tại phiên tòa; Địa chỉ: Đường B, Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.3. Văn phòng C - Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T2 - Trưởng Văn phòng (Có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa); Địa chỉ: Số nhà D đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Phần trình bày của nguyên đơn:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Đào Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án - bà Nguyễn Thị Thu B, thống nhất trình bày:

Vào ngày 27/01/2021 vợ chồng ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ có chuyển nhượng cho vợ chồng tôi (Đào Văn D và Nguyễn Thị Thu B) một tài sản là: Diện tích đất 592,3m² (đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP188363 do UBND thành phố B cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Viết T1) và tài sản gắn liền trên đất có 04 căn nhà xây cấp 4. Việc chuyển nhượng này đã được Văn phòng C chứng nhận và Chi nhánh văn phòng Đ1 đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng tôi vào ngày 20/9/2021.

Khi chúng tôi nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên, ông Nguyễn Viết T1 có nói là những người ở trong những căn nhà cấp 4 nói trên là đang thuê nhà của ông. Khi nào nhận tài sản thì những người thuê nói trên sẽ trả lại nhà cho chúng tôi. Sau khi chúng tôi trả đủ tiền, nhận tài sản thì phát hiện còn 01 căn nhà khoảng 150m² do gia đình ông Cai Thanh H và bà Hà Thị Mỹ L đang ở không chịu giao cho chúng tôi. Sau đó tôi mới biết giữa ông Nguyễn Viết T1 và ông Cai Thanh H có mua bán giấy tờ tay với nhau diện tích nhà và đất 150m² nằm trong diện tích đất 592,3m² nói trên.

Để đảm bảo quyền lợi cho chúng tôi, nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Viết T1, bà Hồ Thị Anh Đ và ông Cai Thanh H, bà Hà Thị Mỹ L phải trả cho tôi nhà và đất diện tích khoảng 150,42m². Diện tích đất này nằm trong diện tích đất 592,3m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP188363 ngày 14/01/2019, đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng tôi vào ngày 20/9/2021.

Đối với nội dung yêu cầu độc lập của ông Cai Thanh H: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2021 và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 thì tôi không đồng ý.

2. Phần trình bày của bị đơn:

2.1. Trong các Bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Cai Thanh H - là bị đơn đồng thời là người có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án - bà Hà Thị Mỹ L, đã thống nhất trình bày:

Ngày 12/4/2019 ông Nguyễn Viết T1 có chuyển nhượng cho chúng tôi 01 diện tích đất 150m², trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4. Diện tích đất 150m² và 01 căn nhà xây cấp 4 này nằm trong diện tích đất 592,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP188363 do UBND thành phố B cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Viết T1, với giá thỏa thuận 1.400.000.000 đồng, đã giao 1.200.000.000 đồng.

Đến ngày 27/01/2021 ông Nguyễn Viết T1, bà Hồ Thị Anh Đ lại đem toàn bộ diện tích 592,3m² nói trên chuyển nhượng cho ông Đào Văn D, bà Nguyễn Thị Thu B và hiện nay đã đăng ký biến động sang tên cho ông Đào Văn D, bà Nguyễn Thị Thu B vào ngày 20/9/2021.

Như vậy ông Nguyễn Viết T1 đã có hành vi gian dối, lừa đảo chiếm đoạt tài sản, một diện tích đất nhưng chuyển nhượng cho nhiều người. Chúng tôi đã làm đơn tố cáo với Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ để xác minh, điều tra xử lý theo quy định của pháp luật. Do vậy, tôi yêu cầu Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi hợp pháp chính đáng cho gia đình tôi với những nội dung như sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000949, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/1/2021 giữa ông Đào Văn D, bà Nguyễn Thị Thu B và ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ tại Văn phòng công chứng Tây nguyên

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 giữa ông Nguyễn Viết T1 và ông Cai Thanh H là hợp pháp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn D khởi kiện buộc vợ chồng tôi phải trả nhà và đất thì chúng tôi không đồng ý.

2.2. Trong Bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ, đã thống nhất trình bày:

Thống nhất các nội dung như ông ông Đào Văn D, bà Nguyễn Thị Thu B và ông Cai Thanh H, bà Hồ Thị Mỹ L1 đã trình bày. Nay vợ chồng chúng tôi đồng ý trả lại tiền cho ông Cai Thanh H, bà Hà Thị Mỹ L 1.200.000.000 đồng, hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng để tìm nơi ở mới.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án trình bày:

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo pháp luật Văn Phòng Công chứng C trình bày:

Ngày 27/01/2021 Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP188363 do UBND thành phố B cấp ngày 14/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ có thông tin diện tích đất: 592,3m² trong đó có 180m² đất ở và 412,3m² đất trồng cây hàng năm khác, đất thuộc tờ bản đồ số 99, thửa đất số 150 cho ông Đào Văn D và bà Nguyễn Thị Thu B. Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng C đề nghị các bên xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: Chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

Nhận thấy, các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng đã đọc và đồng ý nội dung trong Hợp đồng. Trước và khi thời điểm công chứng Hợp đồng Văn phòng C không nhận được bất kì thông tin ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào đối với tài sản này. Vì vậy, Văn phòng C đã công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các bên.

Với những căn cứ trên, cần khẳng định rằng: Việc Văn phòng C đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000949, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/1/2021 là đúng với quy định của pháp luật. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người liên quan yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là không có căn cứ.

Với các dung nói trên của vụ án, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS-ST ngày 14/9/2023, TAND TP Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 131, Điều 166, Điều 499 và Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 188 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn D: Buộc ông Nguyễn Viết T1, bà Hồ Thị Anh Đ và ông Cai Thanh H và bà Hà Thị Mỹ L phải trả diện tích 150,42m² trong đó 43,6m² đất ở và 105, 8m² đất trồng cây lâu năm, trong diện tích đất: 592,3m² đất thuộc tờ bản đồ số 99, thửa đất số 150 nhà đất tọa lạc tại đường B, Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk. Tài sản trên đất gồm: Nhà chính có gác lửng, móng bê tông cốt thép, móng đá hộc tường xây gạch mái lợp tôn thiếc nên lát gạch ceramic 500 x500, trần thạch cao, nên gác lửng bê tông diện tích 74,34m²; tường rào móng xây đá hộc tường xây gạch có sơn nước cao trung bình 02m; diện tích 35,56m dài; trụ cổng xây gạch ống kích thước: 50 x 50 cao khoảng 2m. Nhà và đất có tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông D 34,5m; Phía Tây giáp nhà ông D 34,5m; Phía Nam giáp thửa 154; phía Bắc giáp đường B(bê tông) cho ông Đào Văn D và bà Nguyễn Thị Thu B.

Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Cai Thanh H về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000949, quyền số 01/2021 TP/ CC-SCC/HĐGD ngày 27/1/2021 giữa ông Đào Văn D, bà Nguyễn Thị Thu B và ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ tại Văn phòng C và yêu cầu về việc: Công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 giữa ông Nguyễn Viết T1 và ông Cai Thanh H.

Buộc ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ phải trả 1.845.816.000 đồng cho ông Cai Thanh H, bà Hà Thị Mỹ L là trị giá căn nhà và đất đã mua theo giá thị trường.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng và án phí.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2023 bị đơn - ông Cai Thanh H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Đào Văn D giữ nguyên nội dung yêu cầu thể hiện trong Đơn khởi kiện, không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Cai Thanh H giữ nguyên nội dung Đơn kháng cáo, giữ nguyên các nội dung yêu cầu đã trình bày tại cấp sơ thẩm, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo của mình. Các đương sự không tự thương lượng, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn D, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Cai Thanh H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2021 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 vô hiệu cần xác định lỗi của các bên, phần tiền ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ chỉ phải trả lại ông Cai Thanh H, bà Hà Thị Mỹ L chỉ 85% giá trị nhà đất hiện nay 1.845.816.000 đồng, vì khi giao dịch chuyển nhượng, ông Cai Thanh H, bà Hà Thị Mỹ L mới trả được 85% giá trị hợp đồng (1.200.000.000 đồng/1.400.000.000 đồng). Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc

thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn - ông Cai Thanh H được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét nội dung Đơn kháng cáo, yêu cầu độc lập của bị đơn - ông Cai Thanh H, nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000949, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2021 giữa ông Nguyễn Viết T1, bà Hồ Thị Anh Đ và ông Đào Văn D, bà Nguyễn Thị Thu B do Văn phòng C chứng nhận:

Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C cho rằng: Khi thực hiện chứng nhận hợp đồng này, các giấy tờ liên quan đến hợp đồng đã đầy đủ tính pháp lý, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết, tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng đã đọc và đồng ý nội dung trong hợp đồng. Trước và khi thời điểm công chứng hợp đồng, Văn phòng C không nhận được bất kì thông tin ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào đối với tài sản này. Những trình bày này của Văn phòng C là có căn cứ vì khi thực hiện chứng nhận hợp đồng này, các bên tham gia giao kết hợp đồng và chứng nhận hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 188, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, các Điều: 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 giữa ông Nguyễn Viết T1 và ông Cai Thanh H:

Quá trình giải quyết tại Tòa án, ông Nguyễn Viết T1 đã thừa nhận có hành vi gian dối khi ký hợp đồng này, một thửa đất chuyển nhượng cho nhiều người, đồng ý

trả lại 1.400.000.000 đồng cho ông Cai Thanh H. Như vậy, hợp đồng này chưa được quan cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực, các bên giao kết hợp đồng đã vi phạm về hình thức khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 188, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, các Điều: 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm khẳng định rằng hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 122, khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Ông Nguyễn Viết T1 thừa nhận có hành vi gian dối, do vậy lỗi hợp đồng vô hiệu thuộc hoàn toàn về ông Nguyễn Viết T1. Cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ phải trả toàn bộ trị giá tài sản theo giá định giá ngày 20/7/2023: 1.845.816.000 đồng là đúng quy định của pháp luật khi giải quyết hậu quả pháp lý quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Ông Cai Thanh H có quyền tiếp tục tố cáo, yêu cầu Công an tỉnh Đ, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiếp tục điều tra, xác minh hành vi có dấu hiệu Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Nguyễn Viết T1.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Đào Văn D được nhận lại tài sản đã chuyển nhượng hợp pháp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng đắn, đảm bảo quyền lợi của các bên khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Do vậy, kháng cáo của bị đơn - ông Cai Thanh H không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Cai Thanh H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 188, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 122, 131, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn D;

Buộc ông Nguyễn Viết T1, bà Hồ Thị Anh Đ và ông Cai Thanh H và bà Hà Thị Mỹ L phải trả cho ông Đào Văn D và bà Nguyễn Thị Thu B diện tích đất 150,42m² (Trong đó 43,6m² đất ở và 105, 8m² đất trồng cây lâu năm). Diện tích đất này nằm

trong diện tích đất 592,3m² đất thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 99 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP188363 do UBND thành phố B cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Viết T1, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đăng ký biến động sang tên cho ông Đào Văn D, bà Nguyễn Thị Thu B vào ngày 20/9/2021). Nhà, đất tọa lạc tại đường B, Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản trên đất gồm: Nhà chính có gác lửng, móng bê tông cốt thép, móng đá học tường xây gạch mái lợp tôn thiếc nên lát gạch ceramic 500 x 500, trần thạch cao, nên gác lửng bê tông diện tích 74,34m²; tường rào móng xây đá học tường xây gạch có sơn nước cao trung bình 02m; diện tích 35,56m dài; trụ cổng xây gạch ống kích thước: 50 x 50 cm, cao khoảng 2m. Nhà và đất có tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông D 34,5m; Phía Tây giáp nhà ông D 34,5m; Phía Nam giáp thửa 154; phía Bắc giáp đường B (bê tông).

2. Bác toàn bộ các yêu cầu độc lập của bị đơn - ông Cai Thanh H về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000949, quyền số 01/2021 TP/ CC-SCC/HĐGD ngày 27/1/2021 giữa ông Đào Văn D, bà Nguyễn Thị Thu B và ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ tại Văn phòng C.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 giữa ông Nguyễn Viết T1 và ông Cai Thanh H.

3. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 giữa ông Nguyễn Viết T1 và ông Cai Thanh H vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ phải trả số tiền 1.845.816.000 đồng cho ông Cai Thanh H bà Hà Thị Mỹ L là trị giá căn nhà và đất đã mua theo giá thị trường.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản (Đã thu và chi phí xong). Ông Đào Văn D nhận được nhận lại 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được từ ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Viết T1 và bà Hồ Thị Anh Đ phải chịu 67.374.000 đồng.

Ông Cai Thanh H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần bị bác yêu cầu được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng theo biên

lại số 0001407 ngày 06/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Hoàn trả ông Đào Văn D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0022725 ngày 24/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Cai Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền đã nộp tại Biên lai thu số 0004506 ngày 22/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 (Ngày 26/01/2024).

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND CC tại Đà Nẵng;
 - VKSND CC tại Đà Nẵng;
 - VKSND tỉnh Đắk Lắk;
 - TAND TP Buôn Ma Thuột;
 - CC THADS TP Buôn Ma Thuột;
 - Các đương sự;
 - Lưu hồ sơ vụ án.
- THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Duy Phương