

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 171/2024/DS-PT

Ngày: 13 - 5 - 2024

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

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường

Ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 126/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Văn C, sinh năm 1969 và bà Huỳnh Thị Diễm H, sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978; địa chỉ: C H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Mai Văn B1, sinh năm 1964 và bà Bạch Thị P, sinh năm 1975; địa chỉ: Buôn L, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt;

Đại diện theo ủy quyền của ông Mai Văn B1: Bà Bạch Thị P, sinh năm 1975; địa chỉ: Buôn L, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P. Ông Nguyễn Hùng C1, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn E, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lương Văn C2, bà Hoàng Thị Thanh L; địa chỉ: Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

+ Ông Đinh Văn C3, sinh năm 1966; địa chỉ: Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

+ Ông Bạch Văn N, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Bạch Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B trình bày:

Ngày 16/9/2019, vợ chồng ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H với vợ chồng ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là “Giấy sang nhượng đất”, với nội dung: Ông C chuyển nhượng 01 rẫy cà phê có diện tích khoảng 2ha tại buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk cho ông B1, bà P. Vị trí tứ cận của thửa đất là phía Đông giáp đất vườn cao su ông T; phía Bắc giáp đường đi chung xóm ông Lương Văn C2; phía Nam giáp đất ông L1 và phía Tây giáp đất ông C3. Thửa đất chuyển nhượng nay là thửa số 82, tờ bản đồ số 224, diện tích 17.559,5m². Tài sản gắn liền trên đất gồm toàn bộ cây cà phê được trồng năm 2014, 01 máy bơm D24, 04 cuộn dây cứng 06, 02 cuộn dây mềm 04, 01 hồ nước tưới chung với ông C2.

Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng là ông C, bà H nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn C2, bà Hoàng Thị Thanh L. Hiện trạng pháp lý của thửa đất: Tại thời điểm ông C, bà H nhận chuyển nhượng cũng như tại thời điểm chuyển nhượng cho ông B1, bà P và đến nay thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, ông B1, bà P đã nhận đất quản lý, canh tác đất từ đó đến nay và đưa cho ông C 100.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng ông B1, bà P cam kết trả trong vòng 03 năm, mỗi năm trả 100.000.000 đồng, hạn cuối trả tiền là ngày 30/12/2022. Đến nay ông B1, bà P đã trả cho ông C, bà H ba lần (ba năm) là 300.000.000 đồng. Đến thời hạn thanh toán 100.000.000 đồng còn lại, ông C, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông B1, bà P trả tiền nhưng ông bà đòi có hồ nước tưới và lẩn tránh, không hợp tác, chửi, đe dọa ông C, bà H.

Do vậy, ông C, bà H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lắk giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 16/9/2019 giữa ông Lương Văn C với ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông C, bà H nhận lại thửa đất số 82 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất và có trách nhiệm trả lại cho

ông B1, bà P 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P trình bày:

Ngày 16/9/2019, ông B1, bà P làm giấy tờ sang nhượng đất của ông Lương Văn C diện tích là 2ha, trên đất là toàn bộ cà phê, 01 máy bơm D24, 04 cuộn dây cứng 06, 02 cuộn dây mềm 04. Ngoài ra trên giấy tờ ghi rõ là có 01 hồ nước tưới chung với ông C2. Sau khi chuyển nhượng ông B1, bà P không có hồ tưới nước mà toàn phải đi xin nước tưới mấy năm nay. Ông B1, bà P nhiều lần nói với ông C về việc lo hồ nước tưới cho vợ chồng ông, ông C hứa với ông B1, bà P đổ dầu cho xe máy mức thì ông C sẽ đắp lại hồ nước cho ông B1, bà P nhưng đến nay vẫn không có hồ nước tưới. Đến hạn trả tiền nhiều lần ông B1, bà P gọi điện nói ông C lo hồ nước tưới cho ông, bà thì ông, bà sẽ trả số tiền còn lại, nhưng ông C không đồng ý.

Nay ông B1, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H. Ông B1, bà P yêu cầu Tòa án buộc ông Lương Văn C phải lo hồ nước như “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 16/9/2019 giữa ông Lương Văn C với ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P và sẽ trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại cho ông C, bà H. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ngoài giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, ông B1, bà P yêu cầu nguyên đơn thanh toán thêm tiền công chăm sóc, công sức đóng góp từ ngày nhận chuyển nhượng đất từ ngày 16/9/2019 với số tiền 240.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H thực hiện đúng giao kết ngày 16/9/2019, phải bàn giao hồ nước tưới cho vợ chồng ông B1, bà P quản lý, sử dụng; Khi vợ chồng ông C, bà H bàn giao được hồ nước tưới cho vợ chồng ông B1, bà P thì ông B1, bà P sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại 100.000.000 đồng. Tuy nhiên đây không phải là yêu cầu phản tố mà chỉ là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điều 200, 202 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn C2, bà Hoàng Thị Thanh L trình bày:

Ông Lương Văn C2 với bà Hoàng Thị Thanh L là vợ chồng. Ông C2 là em trai của ông Lương Văn C. Ngày 15/4/2016, ông C2, bà L với ông C, bà H xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là “Giấy sang nhượng đất”, với nội dung ông C2, bà L chuyển nhượng cho ông C, bà H 01 thửa đất có diện tích khoảng 2,3ha tại buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận của thửa đất chuyển nhượng: Phía Đông giáp khe Suối; phía Bắc giáp đất của ông T (H1); phía Nam giáp đường đi đất của ông V và phía Tây trước mặt nhà ông C2. Thửa đất chuyển nhượng nay là thửa số 82, tờ bản đồ số 224, diện tích 17.559,5m². Tài sản gắn liền trên đất là toàn bộ cây cà phê trồng năm 2014. Sau khi xác lập hợp đồng, ông C2, bà L đã nhận hết tiền và bàn giao đất, tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông C quản lý, sử dụng, đến ngày 16/9/2019 vợ chồng ông C chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B1.

Nay, Tòa giải quyết vụ án tranh chấp giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông B1 liên quan đến thửa đất trên sẽ không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C2, bà L. Do vậy, ông C2, bà L từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc ở Tòa án và tất cả các phiên tòa.

Theo lời khai của người làm chứng ông Đinh Văn C3 trình bày: Ngày 16/9/2019 ông C3 chứng kiến việc mua bán đất giữa ông Lương Văn C và ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P (hôm đó không có bà H). Ngày 16/9/2019 hai bên qua nhà ông C3 ngồi nhờ để làm giấy mua bán đất và nhờ ông là người chứng kiến việc mua bán đất giữa ông C, ông B1, bà P. Ông C bán cho ông B1, bà P. Phương diện tích đất khoảng 02 héc ta, toàn bộ cây trồng trên đất, 01 máy bơm D24, 01 đầu bơm, 04 cuộn ống 06 và 02 cuộn dây mềm 04 sẽ giao cho ông B1, bà P. Ngoài ra, ông C, bà P, ông B1 còn thỏa thuận là ông B1, bà P sẽ tưới chung hồ nước tưới với ông Lương Văn C2 là em trai ông C (lúc bán và làm giấy mua bán không có mặt ông C2 ở đó), hồ nước tưới không nằm trên diện tích đất bán cho ông B1, bà P mà nằm bên đất của ông C2 và ông C nói đây là hồ nước tưới chung của anh em ông nên hồ nước tưới ông C một nửa, ông C2 một nửa. Hai bên thỏa thuận giá của diện tích đất và tài sản trên đất là 400.000.000 đồng, ngày 16/9/2019 ông B1, bà P đưa cho ông C 100.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng thì mỗi năm trả 100.000.000 đồng trong vòng 03 năm, hạn cuối trả tiền là ngày 30/12/2022. Sau khi viết xong “Giấy sang nhượng đất” các bên đọc lại, ký vào giấy, có ông C3 và ông N là người làm chứng ký vào. Tại buổi viết giấy “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/9/2019 có ông C3, ông B1, bà P, ông C, ông N. Ngoài ra không còn ai khác.

Theo lời khai của người làm chứng ông Bạch Văn N trình bày: Ngày 16/9/2019 ông chứng kiến việc mua bán đất giữa ông Lương Văn C và ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P (hôm đó không có bà H). Ngày 16/9/2019 ông N cùng với vợ chồng ông B1, bà P đến làm hợp đồng mua diện tích đất khoảng 2 héc ta tại buôn D, xã Đ, huyện L ông Lương Văn C.

Hai bên thỏa thuận ông C bán cho ông B1, bà P. Phương diện tích đất khoảng 02 héc ta, toàn bộ cây trồng trên đất, 01 máy bơm D24, 01 đầu bơm, 04 cuộn ống 06 và 02 cuộn dây mềm 04 sẽ giao cho ông B1, bà P. Ngoài ra, ông C, bà P, ông B1 còn thỏa thuận là ông B1, bà P sẽ tưới chung hồ nước tưới với ông Lương Văn C2 là em trai của ông C (lúc bán và làm giấy mua bán không có mặt ông C2 ở đó), hồ nước tưới không nằm trên diện tích đất bán cho ông B1, bà P mà nằm bên đất của ông C2 và ông C nói đây là hồ nước tưới chung của anh em ông nên hồ nước tưới ông C một nửa, ông C2 một nửa. Hai bên thỏa thuận giá của diện tích đất và tài sản trên đất là 400.000.000 đồng, ngày 16/9/2019 ông B1, bà P đưa cho ông C 100.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng thì mỗi năm trả 100.000.000 đồng trong vòng 03 năm, hạn cuối trả tiền là ngày 30/12/2022. Sau khi viết xong “Giấy sang nhượng đất” các bên đọc lại, ký vào giấy, có ông và ông C3 là người làm chứng ký vào. Tại buổi viết giấy “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/9/2019 có ông, ông B1, bà P, ông C, ông C3. Ngoài ra không còn ai khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 408, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 12, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 24, Điều 26, 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/9/2019 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 224, diện tích 17.559,5m² tọa lạc tại Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H với ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P vô hiệu.

- Buộc ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H diện tích đất 17.559,5m², thửa đất số 82, tờ bản đồ số 224, tọa lạc tại buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất. Ông C, bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông B1, bà P 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại cho ông B1, bà P 173.571.525 đồng (Một trăm bảy mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi ngàn, năm trăm hai mươi lăm 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/01/2024 bị đơn bà Bạch Thị P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Bạch Thị P giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Ông Lương Văn C và bà Huỳnh Thị Diễm H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy kháng cáo của bà Bạch Thị P là không có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bạch Thị P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất mà các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng: Tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 224, tọa lạc tại buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk là đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk thu hồi của Xí nghiệp chế biến gỗ T giao về cho Ủy ban nhân dân huyện L quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 29/01/2016. Ngày 15/4/2016 ông C, bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Lương Văn C2 và bà Hoàng Thị Thanh L, ngày 16/9/2019 ông Lương Văn C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là “Giấy sang nhượng đất” (giấy viết tay) với vợ chồng ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P có nội dung: Ông C chuyển nhượng cho ông B1, bà P thửa đất có diện tích khoảng 2ha (nay là thửa số 82, tờ bản đồ số 224, diện tích 17.559,5m²) tại buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, ông B1, bà P đã trả cho ông C, bà H 300.000.000 đồng, ông B1, bà P đã nhận quản lý, sử dụng đất từ ngày 16/9/2019 đến nay là phù hợp với các lời khai của các bên đương sự.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Bạch Thị P, kháng cáo toàn bộ bản án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều xác định tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng, đất đang tranh chấp nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ viết giấy tờ tay không được công chứng bởi các cơ quan có thẩm quyền, khi giao kết hợp đồng bên chuyển nhượng là ông Lương Văn C và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P có thỏa thuận với nhau về việc ông B1, bà P sẽ

tươi chung hồ nước với ông Lương Văn C2 là em trai của ông C (lúc bán và làm giấy sang nhượng đất không có mặt ông C2 ở đó). Tuy nhiên hồ nước tươi nói trên không nằm trên diện tích đất mà ông B1, bà M đã nhận chuyển nhượng từ ông C mà nằm trên phần diện tích đất của ông C2, khi giao kết hợp đồng các bên đều nhận thức được hồ tươi nước là đối tượng không thể thực hiện được, chưa được sự đồng ý của ông C2 nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch. Như vậy, việc ông Lương Văn C chuyển nhượng cho ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 224, tọa lạc tại buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk là đã vi phạm Điều 123 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật đất đai.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/9/2019 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 224, diện tích 17.559,5m² tọa lạc tại Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Lương Văn C với ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/9/2019 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 224, diện tích 17.559,5m² tọa lạc tại Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H với ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông C, bà H phải bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông B1, bà P 173.571.525 đồng là có căn cứ.

Do đó, đơn kháng cáo của bà Bạch Thị P không có căn cứ để chấp nhận mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Bạch Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bạch Thị P; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ các Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 408, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 12, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 24, khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[1]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/9/2019 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 224, diện tích 17.559,5m² tọa lạc tại Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H với ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Buộc ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H diện tích đất 17.559,5m², thửa đất số 82, tờ bản đồ số 224, tọa lạc tại buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất. Ông C, bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông B1, bà P 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông B1, bà P 173.571.525 đồng (Một trăm bảy mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi lăm 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P phải chịu chi phí tố tụng về đo vẽ kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, tổng số tiền 9.900.000 đồng. Nguyên đơn ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H đã nộp số tiền này nên bị đơn ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 9.900.000 đồng (Chín triệu chín trăm ngàn đồng) cho nguyên đơn ông C, bà H.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Văn B1, bà Bạch Thị P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H phải chịu 8.679.000 đồng (Tám triệu sáu trăm bảy mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số AA/2021/0020894 ngày 09 tháng 01 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Ông Lương Văn C, bà Huỳnh Thị Diễm H còn phải nộp 8.379.000 đồng (Tám triệu ba trăm bảy mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bạch Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà bà Bạch Thị P đã nộp theo Biên lai thu tiền số

AA/2022/0003848 ngày 05/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Lắc;
- Chi cục THADS huyện Lắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm