

Bản án số: 118/2025/DS-PT

Ngày 21/7/2025

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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Xô

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Anh Dũng

- Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bạch Hoàng Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2024/TLPT-DS, ngày 22 tháng 01 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025; Thông báo số 99/2025/TB-TA về việc mở lại phiên tòa của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng), giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Đức D, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ mới: Phường L, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Văn T, sinh năm: 1957

Bà Võ Thị N, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ mới: Phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Vũ Văn V, sinh năm 1991. Trú tại: Khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (theo Văn bản uỷ quyền ngày 27/6/2022), (có mặt).

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

Bà Phan Thị Xuân T1, sinh năm 1974

Địa chỉ: E đường T, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Đức D, sinh năm 1964. Trú tại: Khu phố B, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận là người đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (theo văn bản uỷ quyền ngày 29/8/2022).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Đức D.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị phúc thẩm. (Nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

- *Nguyên đơn ông Lê Đức D trình bày:* Ngày 28/10/2009, vợ chồng ông Đặng Văn T bà Võ Thị N và vợ chồng ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 có lập “Hợp đồng sang nhượng đất” chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất dài 25m rộng 20m, đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, ông T bà T1 đã giao tiền và nhận đất canh tác ổn định cho đến nay. Nay ông T bà N lật lọng đòi hoàn lại tiền và không bán đất nữa nên ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T bà N lập ngày 28/10/2009.

- *Bị đơn ông Đặng Văn T bà Võ Thị N và đại diện theo uỷ quyền ông Võ Văn V1 có yêu cầu phản tố thống nhất trình bày:* Ngày 28/10/2009, vợ chồng ông Đặng Văn T bà Võ Thị N và vợ chồng ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 có lập “Hợp đồng sang nhượng đất” chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất dài 25m rộng 20m với giá là 30.000.000 đồng. Đất hiện nay chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông T bà N có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 28/10/2009 vô hiệu, đồng ý trả lại 30.000.000 đồng đã nhận và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

Ngày 28/10/2022, Tòa án nhân dân thị xã La Gi và các cơ quan liên quan tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất mà các bên chuyển nhượng. Kết quả thể hiện diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 507m².

Cũng trong ngày 28/10/2020, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp, cụ thể: Giá đất theo giá thị trường là $500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 507\text{m}^2 = 253.500.000 \text{ đồng}$;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 123, 131, 407, 502 Bộ luật dân sự.
- Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 12, 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức D về việc công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 và vợ chồng ông Đặng Văn T bà Võ Thị N lập ngày 28/10/2009.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn T bà Võ Thị N. Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/10/2009 giữa ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 và ông Đặng Văn T bà Võ Thị N vô hiệu. Buộc ông T bà N hoàn trả cho ông D bà T1 30.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Đức D phải chịu 4.450.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông D đã nộp đủ.

3. Án phí:

- Ông Lê Đức D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0005176 ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

- Ông Đặng Văn T bà Võ Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.
- Quyền kháng cáo của các đương sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, nguyên đơn ông Lê Đức D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 71/2023/DSST ngày 28/11/2023.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận có Quyết định kháng nghị Phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử Phúc thẩm và áp dụng khoản 2 Điều 308. Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm. Lý do là cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông T bà N hoàn trả cho ông và bà T1 30.000.000 đồng là không đảm bảo được quyền lợi cho vợ chồng ông.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữ nguyên Quyết định kháng nghị. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử Phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308. Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố và không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 285, 286, 292 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý vụ việc để giải quyết phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Hội đồng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự gồm 3 Thẩm phán, đúng quy định tại Điều 64 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 51, 237, 297 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của ông Lê Đức D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Đức D;

Chấp nhận kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 27/12/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28/11/2023 của TAND thị xã La Gi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 28/10/2009, giữa vợ chồng ông Đặng Văn T bà Võ Thị N và vợ chồng ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 đối với thửa đất dài 25m rộng 20m, đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, ông T bà T1 đã giao tiền và nhận đất canh tác ổn định cho đến nay. Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 28/10/2009 có lập “Hợp đồng sang nhượng đất” chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất dài 25m rộng 20m.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Đức D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng).

[2.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/10/2009 đối với thửa đất dài 25m rộng 20m, đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng có chữ ký của vợ chồng ông D bà Phan Thị Xuân T1 và vợ chồng ông Đặng Văn T bà Võ Thị N. Khi các đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất không được công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng vi phạm về mặt hình thức theo khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không đúng quy định tại Điều 46, 106, 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 689 BLDS năm 2004. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/10/2009 vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả lại tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng mà không buộc nguyên đơn trả đất cho bị đơn, cũng không xem xét việc bên nào có lỗi phải bồi thường thiệt hại theo các quy định nêu trên là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự và chưa giải quyết triệt để vụ án.

[2.3] Cấp phúc thẩm xác định lỗi các bên:

Lỗi của bên nhận chuyển nhượng: hai bên xác lập giao dịch ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất không đúng theo quy định, biết diện tích đất nhận chuyển nhượng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận nhận chuyển nhượng.

Lỗi của bên chuyển nhượng: khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng không đúng theo quy định, diện tích đất chuyển nhượng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu, xác định cả hai bên cùng có lỗi tương đương nhau, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại tiền chênh lệch giá trị đất như ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị là phù hợp.

[3] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Xác định giá trị tài sản và thiệt hại:

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Đức D yêu cầu định giá lại tài sản. Tại chứng thư thẩm định giá số Vc 150/2025/023/BĐS-GCVC-BTh ngày 07/3/2025 của Công ty cổ phần T2. Kết quả thẩm định giá, thì diện tích đất 507m² có giá thị trường là 1.540.266.000 đồng (3.038.000đ/m²).

Bị đơn không đồng ý với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 07/3/2025 của Công ty cổ phần T2.

Ngày 07/6/2025 bị đơn có đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định thành lập Hội đồng định giá lại. Tại Biên bản định giá ngày 20/6/2025 thể hiện diện tích đất 507m², theo sổ mục kê là đất ao nuôi thủy sản, đất có vị trí 1 (đất nông nghiệp trong khu dân cư) có giá là 167.310.000 đồng (đơn giá 330.000 đồng/m²).

Tại phiên tòa Phúc thẩm các đương sự không thống nhất về giá trị của diện tích đất tranh chấp. Căn cứ khoản 3 Điều 104 quy định. “Định giá tài sản, thẩm định giá tài sản” Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm áp dụng định giá tài sản ngày 20/6/2025 do Tòa án thành lập hội đồng định giá để tính giá trị thiệt hại và bồi thường.

Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận (30.000.000 đồng) với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm (167.310.000 đồng - 30.000.000 đồng) là 137.310.000 đồng.

Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì các bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại tiền chênh lệch giá trị đất nêu trên là 68.655.000 đồng (137.310.000 đồng/2).

Căn cứ theo khoản 2, khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “2. 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”; “4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Căn cứ mục c.2, c.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì thiệt hại bao gồm: “*khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”.

Trong vụ án này, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, đồng thời bị đơn cũng đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2009 đến nay.

Như vậy, bị đơn là vợ chồng ông T bà N phải trả cho vợ chồng ông D bà T1 số tiền là 98.655.000 đồng (30.000.000 đồng + 68.655.000 đồng).

Vợ chồng ông D bà T1 phải trả lại diện tích đất 507m² là đất ao cho vợ chồng ông T bà N. (Tòa án chỉ xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/10/2009, không xem xét về tính pháp lý của nguồn gốc diện tích đất 507m²).

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thống nhất về giá trị của diện tích đất tranh chấp nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị lấy trung bình cộng giá trị của các lần định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát chưa đúng với quy định tại khoản 3 Điều 104 “Định giá tài sản, thẩm định giá tài sản” Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên không chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng); Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi (nay là Tòa án nhân dân khu vực A tỉnh Lâm Đồng) như ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Lê Đức D và ông Vũ Văn V là người đại diện của bị đơn thống nhất tất cả các khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản của bên nào yêu cầu thì bên yêu cầu tự chịu chi phí. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự nên ghi nhận, ông D, ông V đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[19] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của người kháng cáo ông Lê Đức D và Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng). Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi (nay là Tòa án nhân dân khu vực A tỉnh Lâm Đồng).

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1, 2 và 5 Điều 50, Điều 46, 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2, 4 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2004; Điều 123, 131, 407, 502, khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 26; khoản 2 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức D về việc công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 và vợ chồng ông Đặng Văn T bà Võ Thị N lập ngày 28/10/2009.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn T bà Võ Thị N. Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/10/2009 giữa ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 và ông Đặng Văn T bà Võ Thị N vô hiệu.

Buộc Đặng Văn T bà Võ Thị N hoàn trả cho ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 số tiền 98.655.000 đồng (Chín mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

Buộc ông Lê Đức D bà Phan Thị Xuân T1 trả lại diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 507m² cho ông Đặng Văn T bà Võ Thị N.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

3. Về chi phí tố tụng: Các bên đương sự tự chịu chi phí tố tụng, các đương sự đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Đức D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0005176 ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

- Ông Đặng Văn T bà Võ Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đức D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi có hiệu lực kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 15, Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 15, Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Văn Xô