

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 64/2022/DS-PT

Ngày: 04 - 4 - 2022

*“V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu”*

**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 Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán:

1. Ông Hoàng Kim Khánh

2. Ông Nguyễn Duy Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 292/2021/TLPT-DS ngày 07/12/2021 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐ-PT ngày 27/01/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lương Thị H, sinh năm 1995; địa chỉ: Đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Phú C, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ X, khối Z, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Bích T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977; địa chỉ: đường Q, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai: Bà Lương Thị H, sinh năm 1995; địa chỉ: Đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.3. Bà Hồ Thị Mỹ D, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Lê Phú C, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ X, khối Z, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.4. Ông Bùi Văn M1, sinh năm 1966; địa chỉ: Đường Q, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông M1: Ông Bùi Mạnh Đ, sinh năm 1986; địa chỉ: Đường Q, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.5. Ông Đoàn Hải C1, sinh năm 1990; địa chỉ: đường Q, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Y S Byă, địa chỉ: đường N, buôn K, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Lương Thị H trình bày nội dung như sau:*

Ngày 28/9/2019 ông Nguyễn Văn T và vợ Nguyễn Thị M có chuyển nhượng cho ông Lê Phú C 01 thửa đất và căn nhà trên đất với diện tích 150m² (ngang 5m dài 30m) nằm trong tổng diện tích 8788m² thuộc thửa đất số 163, 94 tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại: Tổ X, khối Z, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi chuyển nhượng hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không tiến hành công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Hai bên đã thỏa thuận và nhất trí giá chuyển nhượng phần sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà là 1.150.000.000 đồng. Ngày 30/9/2019, ông Lê Phú C chuyển khoản lần 01 cho ông T số tiền là 263.000.000 đồng, ngày 02/10/2019 ông C chuyển khoản lần 02 cho ông T số tiền 74.000.000 đồng. Tổng số tiền ông C chuyển cho ông T là 337.000.000 đồng. Sau đó lợi dụng khi ông T không có mặt tại địa phương ông C đã chiếm giữ nhà và đất nói trên. Hiện ông C không chuyển khoản hay liên hệ với ông T để thanh toán khoản tiền còn lại. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và bà M không phải là chủ sử dụng đất, giao dịch không đúng về mặt hình thức, hiện ông C cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/9/2019 giữa vợ chồng ông T bà M với ông Lê Phú C là hợp đồng vô hiệu.

**/ Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Lê Phú C và người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Bích T2 trình bày nội dung như sau:*

Vào ngày 28/9/2019, ông Lê Phú C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là căn nhà cấp 4, thuộc thửa đất số 163, 94, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại: Tổ X, khối Z, phường E, thành phố B; diện tích: 5mx30m, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000

đồng. Sau khi lập hợp đồng và giao tiền đầy đủ đến ngày 29/12/2019 vợ chồng ông T đã viết giấy bàn giao nhà cho ông C (do còn đồ đạc trong nhà nên vợ chồng ông T xin ông C đến ngày 30/12/2019 sẽ chuyển đồ đạc đi nơi khác và giao chìa khoá nhà cho ông C). Ngày giao nhà có sự chứng kiến của buôn trưởng là ông Y S Byă và chủ đất đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Bùi Văn M1. Ông C trả trực tiếp cho ông T số tiền 392.000.000 đồng, gồm chuyển khoản cho ông T số tiền 337.000.000 đồng, khấu trừ số tiền 55.000.000 đồng mà ông T nợ trước đó, số tiền còn lại do ông T nợ ông Nguyễn Văn T1 nên ông C đã giao tiền cho ông T1 để trả nợ cho ông T.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu thì ông C không đồng ý.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:* Bà Nguyễn Thị M cùng quan điểm trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn T. Bà M yêu cầu Toà án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mỹ D trình bày như sau:* Bà Hồ Thị Mỹ D đồng ý với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Phú C và đề nghị Toà án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày như sau:* Vào năm 2016 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M có mượn tiền ông số tiền 600.000.000 đồng, đến năm 2018 vợ chồng ông T không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông T đã bán căn nhà tại hẻm 120 cho ông với số tiền trên, đến năm 2020 ông T tìm được người mua cao hơn số tiền nợ trên nên vợ chồng ông T đã bán căn nhà trên cho ông C với giá 1.150.000.000 đồng, trong đó ông C đã trả trực tiếp cho ông số tiền khoảng 750.000.000 đồng là số tiền mà vợ chồng ông T đang nợ ông, số còn lại ông C chuyển trả trực tiếp cho vợ chồng ông T. Việc vợ chồng ông T bán căn nhà cho ông C thì ông đều biết và chứng kiến việc mua bán giữa hai bên, ông cũng là người tạo điều kiện cho vợ chồng ông T thực hiện giao dịch trên.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn M1 trình bày như sau:* Ông Bùi Văn M1 hiện đang là chủ quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 8.788m². Trước đây gia đình ông M1 có khó khăn nên đã bán một phần diện tích có chiều ngang là 5m, chiều dài là 30m cho ông T, sau đó ông T có xây nhà cấp 4. Thời gian sử dụng thì ông T có bán lại cho ông T1, sau đó ông T1 bán tiếp cho ông Lê Phú C, hiện nay ông C đang sử dụng căn nhà cấp 4. Về quyền sử dụng đất thì ông M1 là đang đứng tên sở hữu, vì do là đất nông nghiệp nên chưa tách thửa được.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hải C1 trình bày như sau:* Ông có thuê của ông Lê Phú C căn nhà cấp 4 hiện đang có tranh chấp từ tháng 8 năm 2020 đến nay. Quá trình ở và thuê nhà thì ông đã đóng tiền đầy đủ cho ông C.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Y S Byă trình bày như sau: Ông là buôn trưởng buôn K, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vào một buổi tối (không nhớ rõ ngày, tháng) có ông Nguyễn Văn T và ông Lê Phú C có đến nhà ông để nói cho ông biết về việc hai bên mua bán căn nhà tại hẻm Mai Thị L. Ông chỉ chứng kiến sự việc ông T chuyển nhượng cho ông C và xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra việc hai bên thỏa thuận mua bán và giao tiền thì ông không được biết.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 220, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 129 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 12; khoản 2 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] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 28/9/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Phú C là vô hiệu.

[2] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng ông T đã nộp tạm ứng. Ông T đã nộp đủ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012892 ngày 17/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lương Thị H có đơn kháng cáo, với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo của phía nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp 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 và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cho rằng ngày 28/9/2019 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Phú C diện tích đất 150m² (5mx30m), trên đất có căn nhà cấp 4; phần diện tích đất 150m² là nằm trong tổng diện tích đất 8.788m², thửa đất số 163, 94; tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại: Tổ X, khối Z, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng: 1.150.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng và có sự chứng kiến của buôn trưởng là ông Y S Byă. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông C không thanh toán đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận, cụ thể ông C chỉ mới thanh toán cho ông tổng số tiền 337.000.000 đồng, vì ông C vi phạm thỏa thuận của hợp đồng và đồng thời hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức nên ông yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở ngày 28/9/2019 là vô hiệu. Xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất diện tích 150m² (5mx30m) mà vợ chồng ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Phú C vào ngày 28/9/2019 là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 8.788m² thuộc thửa đất số 163, 94; tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường A (nay là Tổ X, khối Z, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn M1 ngày 13/7/2005 (theo sổ vào sổ cấp giấy: H - 00381/QSĐĐ), ngày 10/11/2006 vợ chồng ông Bùi Văn M1, bà Vũ Thị G chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T; sau đó vợ chồng ông T xây căn nhà cấp 4 trên thửa đất. Ngày 01/7/2016 và ngày 19/11/2016 vợ chồng ông T có vay mượn tiền của ông T1 tổng số tiền 600.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc trả nợ thì ngày 20/10/2018 vợ chồng ông T có văn bản cam kết thỏa thuận trả nợ và chuyển

nhượng thửa đất, căn nhà nêu trên cho ông T1 nếu vợ chồng ông T không trả được nợ. Ngày 28/9/2019 vợ chồng ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 nêu trên cho vợ chồng ông Lê Phú C. Việc chuyển nhượng của các bên đều được sự thừa nhận của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, vợ chồng ông Lê Phú C, người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn M1 và được sự đồng thuận của ông Nguyễn Văn T1. Như vậy, việc chuyển nhượng diện tích đất 150m² giữa vợ chồng ông M1 với vợ chồng ông T, giữa vợ chồng ông T với ông T1 và giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông C là có thật.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng sau khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở ngày 28/9/2019 với giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng thì ông C đã không thanh toán đầy đủ giá chuyển nhượng cho ông T, cụ thể ông C chỉ mới thanh toán cho ông tổng số tiền 337.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản, đối với số tiền còn lại thì ông C chưa thanh toán. Xét thấy: Đối với tổng số tiền 337.000.000 đồng chuyển khoản thì ông C và ông T đều thừa nhận việc này, do đó, có căn cứ xác định ông C đã thanh toán cho ông T số tiền trên theo hình thức chuyển khoản vào ngày 30/9/2019 và ngày 02/10/2019. Ông C cho rằng theo yêu cầu của ông T thì ông đã giao trực tiếp số tiền 758.000.000 đồng cho ông T1 để cân trừ vào số nợ mà ông T nợ của ông T1 trước đó; Thì thấy: Tại Giấy cho cá nhân vay tiền giữa ông T1 với vợ chồng ông T (BL68) có thể hiện ngày 06/7/2016 vợ chồng ông T có vay của ông T1 số tiền 300.000.000 đồng, ngày 19/11/2016 ông T vay của ông T1 số tiền 300.000.000 đồng và tại Giấy cam kết thỏa thuận ngày 20/10/2018 (BL 65) thỏa thuận trả nợ và chuyển nhượng thửa đất, căn nhà cho ông T1 nếu vợ chồng ông T không trả được nợ. Như vậy, trước khi chuyển nhượng nhà và đất cho ông C thì vợ chồng ông T có vay tiền của ông T1 và theo như cam kết thỏa thuận ngày 20/10/2018 thì ông T1 đã được nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông T, ngày 22/08/2019 ông T đã lập biên bản bàn giao nhà cho ông T1. Tuy nhiên, ngày 28/9/2019 vợ chồng ông T tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất cho ông C, việc này thì ông T1 đồng ý nhưng vợ chồng ông T phải trả nợ cho ông T1; Do đó ông C giao số tiền 758.000.000 đồng cho ông T1 để cân trừ vào nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông T là phù hợp và đồng thời ông T1 cũng thừa nhận số tiền 758.000.000 đồng là để khấu trừ vào khoản vay mà vợ chồng ông T đã nợ của ông T1, trong đó: Tiền gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh từ ngày 19/11/2016 là 158.000.000 đồng. Tại Giấy vay tiền ngày 28/6/2019 thì thể hiện ông T có vay số tiền 55.000.000 đồng của ông C, điều này bên phía nguyên đơn cũng thừa nhận. Ngày 28/9/2019 ông C nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông T nên số tiền chuyển nhượng được khấu trừ vào số tiền vay nêu trên là phù hợp và ông C cũng xác định hiện nay ông và vợ chồng ông T không còn vay nợ. Như vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không có cơ sở.

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở ngày 28/9/2019 không đúng quy định về mặt hình thức tuy nhiên bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng và hiện nay bị đơn đang là người quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên đất. Ngoài ra, người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Văn M1 xác định diện tích đất này đã được chuyển nhượng cho ông T và ông T đã chuyển nhượng cho ông C, việc chuyển nhượng này thì gia đình ông cũng đồng ý. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

[2.3] Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn cho rằng diện tích chuyển nhượng là đất nông nghiệp không đủ điều kiện tách thửa nên vô hiệu là không đúng, bởi lẽ diện tích tối thiểu được quy định để làm căn cứ tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là điều kiện để chuyển nhượng.

[2.4] Nguyên đơn cho rằng bị đơn ông C đã lợi dụng việc ông T vắng nhà nên đã chiếm giữ nhà, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn không liên hệ ông C để đòi nhà và không báo cơ quan chức năng để giải quyết; mặt khác, sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với ông C thì ngày 29/12/2019 ông T có lập Giấy bàn giao nhà cho ông C, trong đó thể hiện hẹn ngày 30/12/2019 giao chìa khoá cho ông C. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là phù hợp.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá. Ông Nguyễn Văn T đã chi phí xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể ông T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông T đã nộp (bà Lương Thị H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2019/0012892 ngày 17/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông T đã nộp (bà Lê Thị Quỳnh M

nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0009838 ngày 27/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Áp dụng: Điều 116; Điều 117; Điều 122 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 28/9/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Phú C là vô hiệu.

[2] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000 đồng, ông T đã nộp đủ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông T đã nộp (bà Lương Thị H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2019/0012892 ngày 17/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông T đã nộp (bà Lê Thị Quỳnh M nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0009838 ngày 27/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung