

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trương Văn P: Luật sư Nguyễn Minh K – Công ty luật TNHH MTV K, Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng Đ

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng T Q - sinh năm: 1991, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Hoàng Thị T - sinh năm: 1972; có mặt.

- Bà Trương Thị T – sinh năm: 1982, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Trương Đức H - sinh năm: 2000, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trương Thị T - sinh năm: 1979, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Pride Picassa Apartments, 214, 1st Main Rd, 2nd Stage2, Domlur, Bengaluru, Karnataks 560071 – India.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Uyên N và tại phiên tòa ông Phạm Xuân B đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:

Ngày 14/02/2017, bà Lâm Uyên N nhận chuyển nhượng của hộ ông Trương Văn P quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 166m², địa chỉ thửa đất tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số CG 148479 do UBND Tp. B cấp ngày 20/01/2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 14/02/2017 (hợp đồng chuyển nhượng bà Lâm Uyên N ủy quyền cho bà Phan Thị A ký).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng nhưng thực tế bà N nhận chuyển nhượng đất của ông P với giá 1.360.000.000 đồng, theo hợp đồng mua bán nhà ở kèm theo. Tổng cộng bà N đã giao cho ông P số tiền 1.200.000.000 đồng có giấy giao nhận kèm theo.

Sau khi hợp đồng được công chứng bà N đã nộp hồ sơ chuyển nhượng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục sang tên và hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế từ việc nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 16/3/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành thông báo số 89/TB-CNBMT về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông báo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn P, bà

Lâm Uyên N tạm thời chưa giải quyết do những vướng mắc về quyền lợi của các thành viên gia đình ông P liên quan đến thửa đất trên.

Từ đó đến nay gia đình ông P vẫn chưa giải quyết dứt điểm những tranh chấp trong gia đình và không tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc sang tên quyền sử dụng đất cho bà N.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất và nhà bà N đã nhận nhà đất để quản lý nhưng không tiến hành xây dựng, sửa chữa hay cải tạo gì trên đất.

Hiện nay bà N khởi kiện đề nghị hộ gia đình ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N theo quy định. T. hợp gia đình ông P không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa bà N sẽ trả lại nhà, đất cho gia đình ông P. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do hộ gia đình ông P nên yêu cầu Tòa án buộc hộ ông P phải thanh toán lại cho bà N số tiền 1.200.000.0000 đồng, bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế theo giá thị trường bất động sản hiện nay.

Bị đơn ông Trương Văn P trình bày:

Ngày 14/02/2017, bà Lâm Uyên N có nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Trương Văn P quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 166m², địa chỉ thửa đất tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số CG 148479 do UBND Tp. B cấp ngày 20/01/2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 14/02/2017.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng nhưng thực tế bà N nhận chuyển nhượng đất của ông P với giá 1.360.000.000 đồng, theo hợp đồng mua bán nhà ở kèm theo. Tổng cộng bà N đã giao cho ông P số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng đến nay gia đình ông P vẫn chưa giải quyết dứt điểm những tranh chấp trong gia đình nên chưa hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N.

Ông P xác định nguồn gốc diện tích đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15 tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk là do bà T được nhà nước cấp sau khi ông P với bà T kết hôn (bà T là vợ đầu của ông P) nhưng thời điểm đó chỉ ghi tên một mình bà T trên GCNQSDĐ. Sau khi bà T mất ông P không tìm thấy GCNQSDĐ nên đã đăng ký làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ cho hộ gia đình. Tại thời điểm đó hộ gia đình ông P gồm có bà Hoàng Thị T (vợ thứ hai của ông P), các con gồm Trương Đức H và Trương Thị T là không chính xác.

Hiện nay bà Lâm Uyên N khởi kiện ông P cho rằng không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất vì chưa giải quyết được quyền lợi của

các thành viên trong gia đình. Ông P nhất trí bà N sẽ trả lại nhà, đất và gia đình ông P sẽ thanh toán lại cho bà N số tiền 1.200.000.0000 đồng đã nhận của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Ngày 14/02/2017, Văn phòng công chứng Đ có nhận yêu cầu công chứng của hộ ông Trương Văn P và bà Lâm Uyên N về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CG 148479 do UBND Tp. B cấp ngày 20/01/2017 thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15 tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Người nhận chuyển nhượng bà Lâm Uyên N người đại diện bà Phan Thị A. Các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan gồm CMND, sổ hộ khẩu, GCNQSDĐ, hợp đồng ủy quyền giữa bà N và bà A.

Nhận thấy, các giấy tờ đã đầy đủ các thủ tục 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. Vì vậy, văn phòng công chứng Đ đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1459, quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGD, trình tự thủ tục thực hiện công chứng hợp đồng là đúng với quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T trình bày:

Năm 1999, bà T kết hôn với ông Trương Văn P sau khi vợ đầu của ông P là bà Phạm Thị T mất. Khi bà T mất thì giữa ông P và bà T có tài sản chung là căn nhà và lô đất thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 166m², địa chỉ phường T, Tp. B. Quá trình chung sống lô đất và căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của ông P và các con riêng của ông P. Cuối năm 2017 ông P nhờ người làm GCNQSDĐ mang tên hộ Trương Văn P. Sau đó khoảng tháng 2/2017 ông P liên hệ với người mua để chuyển nhượng đất, ngày 10/02/2017 bên mua đến gia đình bà T đặt cọc tiền và yêu cầu ông P, bà T và cháu H là con của ông P bà T ký vào hợp đồng mua bán nhà do bà Phan Thị A là đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Uyên N soạn sẵn. Do bà T và cháu H không biết gì về thủ tục mua bán nên có ký vào văn bản mà bà A yêu cầu. Ngày 14/7/2017 bà Phan Thị A yêu cầu bà T, ông P và cháu H có mặt tại phòng công chứng ký các thủ tục chuyển nhượng. Cuối năm 2019 bà T được biết không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng được nên bà N khởi kiện ra Tòa án. Bà T và cháu H chỉ ký các văn bản bà A yêu cầu để hợp thức hóa các thủ tục chứ bà T cháu H không biết gì cả. Đối với yêu cầu

khởi kiện của bà Lâm Uyên N bà T không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà T cũng xin vắng mặt tại các buổi làm việc và xin xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T trình bày:

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất do gia đình bà T tạo lập từ năm 1986 gồm bố Trương Văn P, mẹ Phạm Thị T và các con Trương Thị T, Trương Quang T (đã mất), Trương Thị T. Sau khi tạo lập gia đình bà T đã dựng nhà và sinh sống ổn định trên thửa đất. Đến năm 1997 bà T mất không để lại di chúc, các đồng thừa kế của bà T cũng chưa phân chia di sản của bà T để lại trong khối tài sản này.

Ngoài phần di sản thừa kế của bà T còn phần tài sản chung của các thành viên trong gia đình trong đó có bà T nhưng việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và hộ ông P bà T không được biết, giá sang nhượng bao nhiêu bà T không được biết và không sử dụng. Bà T hiện nay đã đi nước ngoài làm ăn nhưng vẫn còn hộ khẩu thường trú. Do đó, việc sang nhượng đất cho nguyên đơn không đảm bảo về mặt pháp lý, xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của bà T. Bà T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại đơn trình bày bà Trương Thị T trình bày: Bà T là người dị dạng, dị tật vì bị nhiễm chất độc hóa học không thể đi lại và tự phục vụ sinh hoạt. Đối với vụ án sau khi Tòa án thông báo bà T không biết, không ký hợp đồng mua bán nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại đơn trình bày ông Trương Đức H trình bày: Ông H là con ruột của ông P và bà T, cuối năm 2017 ông P chuyển nhượng căn nhà và đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 166m², địa chỉ phường T, Tp. B. Bên phía người nhận chuyển nhượng có yêu cầu bố mẹ và ông H ký vào hợp đồng mua bán nhà do bà A lập ngày 10/02/2017. Sau đó yêu cầu hộ ông P đến văn phòng công chứng Đ ký thủ tục sang nhượng cho bên mua ngày 14/02/2017, ông H có ký vào hợp đồng là theo yêu cầu của bà A và văn phòng công chứng,

Việc giao dịch mua bán ông H không biết gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Với nội dung vụ án được xác định như trên. *Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Căn cứ vào các điều 26, 35, 37, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Uyên N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Uyên N với hộ gia đình ông Trương Văn P đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 14/02/2017 bị vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Uyên N về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Trương Văn P, bà Hoàng Thị T, ông Trương Đức H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lâm Uyên N số tiền 3.437.633.000 đồng (*ba tỷ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng*), bà Lâm Uyên N có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Trương Văn P thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, có diện tích 166m², địa chỉ tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk cùng tài sản trên đất là 1 căn nhà xây cấp 4 có gác lửng xây dựng từ năm 1989. Thửa đất có tứ cận như sau:

Cạnh phía Đông giáp thửa 138;

Cạnh phía Tây giáp thửa 139, 243;

Cạnh phía Nam giáp đường A;

Cạnh phía Bắc giáp đường N.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 04/10/2022, bị đơn – ông Trương Văn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Trương Đức H, bà Hoàng Thị T (sau đây gọi là Người kháng cáo) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và cho rằng: Giá đất là 2,2 tỷ đồng không phải là 3.896.999.000 đồng như quyết định của bản án sơ thẩm; bà T và anh H không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phải liên đới bồi thường cho bà N.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn và Người liên quan không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn và Người liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày

20/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nghe: Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; Ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Uyên N với hộ gia đình ông Trương Văn P đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 14/02/2017 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn – ông Trương Văn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Trương Đức H, bà Hoàng Thị T cho rằng: Giá đất là 2,2 tỷ, không phải là 3.896.999.000 đồng như Quyết định của Bản án sơ thẩm; bà T và anh H không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được hưởng lợi trong việc chuyển quyền sử dụng đất nên không phải liên đới bồi thường cho bà N thì thấy:

[2.1]. Về Giá đất: Xét kháng cáo của ông Trương Văn P cho rằng giá đất khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng bị vô hiệu là 2,2 tỷ đồng, không phải là 3.896.999.000 đồng như Quyết định của Bản án sơ thẩm thì thấy:

Sau khi có kết quả định giá tài sản ngày 20/01/2021, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Xuân B làm đơn yêu cầu công ty thẩm định giá xác định lại giá thị trường của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15 tại thời điểm giải quyết vụ án. Ngày 10/9/2022 Công ty TNHH thẩm định giá Đ ban hành Chứng thư thẩm định giá thể hiện thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15 có giá 3.896.999.000 đồng. sau khi có kết quả thẩm định giá theo giá thị trường tại thời điểm thì ông Trương Văn P cũng không có ý kiến phản đối về kết quả thẩm định giá. Khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng bị vô hiệu, án sơ thẩm căn cứ vào giá đã được thẩm định là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông P về giá đất không có căn cứ để chấp nhận

[2.2]. Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi Hợp đồng bị vô hiệu.

Bản án sơ thẩm nhận định: “Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn là do hộ gia đình ông P. Do đó, ông P, bà T, ông H phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá trị đất so với thời điểm chuyển nhượng cho bà Lâm Uyên N. Hợp đồng chuyển nhượng đất các bên thỏa thuận

với giá 1.360.000.000 đồng, bà N đã giao cho ông P số tiền 1.200.000.000 đồng, khi nào hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất sẽ thanh toán số tiền 160.000.000 đồng còn lại. Như vậy, bà N đã thanh toán cho ông P 88,2% giá trị hợp đồng nên cần buộc ông P, bà T, ông H phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Lâm Uyên N như sau:

$(3.896.999.000 \text{ đồng} - 1.360.000.000 \text{ đồng}) \times 88,2\% = 2.237.633.000 \text{ đồng}.$

Tổng cộng ông P, bà T, ông H phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Lâm Uyên N số tiền: 2.237.633.000 đồng + 1.200.000.000 đồng = 3.437.633.000 đồng (*ba tỷ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng*) ”. Nhận định của Bản án sơ thẩm được trích dẫn ở trên là đúng với thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật khi thực hiện giao kết Hợp đồng vì: anh H, bà T cũng ký vào Hợp đồng nên phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về hậu quả do Hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 123, 131 và Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015; việc ông P, bà T, anh H sử dụng số tiền đã nhận của bà N như thế nào là thuộc quyền của ông P, bà T, anh H. Kháng cáo của ông H, bà T cho rằng không có trách nhiệm bồi thường là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định: Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Uyên N, buộc ông Trương Văn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Trương Đức H, bà Hoàng Thị T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lâm Uyên N số tiền 3.437.633.000 đồng do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn – ông Trương Văn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Trương Đức H, bà Hoàng Thị T kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn P, anh Trương Đức H và bà Hoàng Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: anh Trương Đức H và bà Hoàng Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trương Văn P là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

[5]. Các quyết định về: Chi phí tố tụng; Án phí sơ thẩm và Quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn P, anh Trương Đức H và bà Hoàng Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 122, 123, 131 và Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Uyên N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Uyên N với hộ gia đình ông Trương Văn P đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 14/02/2017 bị vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Uyên N về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Trương Văn P, bà Hoàng Thị T, ông Trương Đức H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lâm Uyên N số tiền 3.437.633.000 đồng (*ba tỷ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng*), bà Lâm Uyên N có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Trương Văn P thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, có diện tích 166m², địa chỉ tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk cùng tài sản trên đất là 1 căn nhà xây cấp 4 có gác lửng xây dựng từ năm 1989. Thửa đất có tứ cận như sau:

Cạnh phía Đông giáp thửa 138;

Cạnh phía Tây giáp thửa 139, 243;

Cạnh phía Nam giáp đường A;

Cạnh phía Bắc giáp đường N.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trương Văn P;

Anh Trương Đức H, bà Hoàng Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí

phúc thẩm đã nộp tại các biên lai số: 0022482, 0022483 cùng ngày 19/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định về: Chi phí tố tụng; Án phí sơ thẩm; Quy định về thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến