

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 98/2025/DS-PT

Ngày: 17 - 6 - 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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp
Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 216/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2025/QĐXX-PT ngày 03/01/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1988; Cư trú tại: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị S, sinh năm 1992; Cư trú tại: Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bị đơn: Bà Mai Thị Bích H, sinh năm 1974; Cư trú tại: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Đức H1, sinh năm 1967; Cư trú tại: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Minh H2, sinh năm 1993 (vắng mặt);

- Ông Lê Hoàng D, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H2, ông D: ông Phạm Đức H1, sinh năm 1967; Cư trú tại: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1979; Cư trú tại: ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Mai Thị Bích H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh H2, ông Lê Hoàng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 4 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 13/4/2022, ông Lê Minh T có nhận chuyển nhượng diện tích đất 2400m² (chiều ngang 40m, chiều dài 60m) tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước của vợ chồng ông Lê Văn Đ1, bà Mai Thị Bích H. Phần diện tích đất trên nằm trong thửa đất có diện tích 11.050m² đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) đứng tên vợ chồng ông Đ1, bà H; thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số TĐ76-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 29/12/2020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS01338.

Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đánh máy. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Ngày 03/4/2022, ông T đã giao trước cho ông Đ1, bà H số tiền là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận ông Đ1, bà H giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan để ông T thực hiện thủ tục sang tên theo quy định; Các bên còn thỏa thuận thêm là sau khi ông T thực hiện xong các thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước và ra được bản vẽ, đóng tiền lệ phí trong thời gian 45 ngày thì ông T sẽ giao cho ông Đ1, bà H số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) còn lại. Theo thỏa thuận hai bên đã giao kết với nhau, ông Đ1, bà H đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên.

Đến ngày 12/5/2022 ông Đ1, bà H nói với ông T là ông Đ1, bà H cần tiền nên ông T có viết giấy giao thêm cho ông Đ1, bà H số tiền là 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng), tuy nhiên thực tế chỉ có giao số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) vì bà H đã giảm bớt cho ông T số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Như vậy, tổng số tiền 02 lần ông T thực tế đã giao cho ông Đ1, bà H là 800.000.000đ (tám trăm bốn mươi triệu đồng). Ông Đ1, bà H có viết tay việc nhận khoản tiền trên của ông T vào giấy chuyển nhượng đất đã lập để làm chứng, xác nhận số tiền ông T còn nợ lại là 560.000.000đ (năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Theo thỏa thuận khi chuyển nhượng là ông T phải có trách nhiệm làm sổ, sang tên. Tuy nhiên, do thửa đất của ông Đ1, bà H bị sai hiện trạng so với sổ nên ông T không đăng ký, sang tên được. Vì vậy ngày 04/6/2022, ông T có giao

lại các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông Đ1, bà H để ông Đ1, bà H thực hiện thủ tục đổi lại sổ trước, sau đó sẽ làm thủ tục sang tên, tách thửa cho ông T theo quy định. Khi đó ông T có đưa thêm cho ông Đ1, bà H số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để ông Đ1, bà H đi làm sổ. Số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) này sẽ được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng đất mà ông T còn thiếu sau này. Khi giao số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để làm sổ nói trên thì bà H có viết giấy đưa tiền làm sổ cho ông T để làm chứng. Tổng số tiền thực tế ông T đã giao cho ông Đ1, bà H là 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng).

Trong quá trình ông Đ1, bà H đang làm thủ tục đổi sổ thì ông Đ1 chết (không rõ thời gian ông Đ1 chết cụ thể). Bà H có nói với ông T để gia đình bà làm thủ tục phân chia thừa kế, đổi sổ xong sẽ sang tên giấy tờ đất cho ông T. Vì vậy, ông T tiếp tục đợi bà H và các con là anh Lê Minh H2, anh Lê Hoàng D làm thủ tục đổi sổ, phân chia thừa kế.

Đến cuối năm 2023 gia đình bà H hoàn thành xong các thủ tục phân chia thừa kế. Phần đất 11.050m² của gia đình bà H được tách sổ thành các phần cho từng người trong gia đình bà H đứng tên. Đối với phần đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thì đứng tên bà H theo giấy chứng nhận QSDĐ số DK082491; diện tích 2.550,4m², sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số VP04498, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 28/11/2023; thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14. Sau khi nhận giấy chứng nhận QSDĐ trên thì khoảng giữa tháng 01/2024 bà H có thông báo cho ông T biết.

Sau khi bà H thông báo cho ông T biết về việc bà H đã làm sổ xong thì do hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2022 chưa đúng về hình thức, không có công chứng theo quy định nên ông T có đề nghị bà H thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T tại văn phòng công chứng theo quy định để ông T được thực hiện việc đăng ký, sang tên giấy chứng nhận QSDĐ đất thì bà H không đồng ý. Bà H yêu cầu ông T phải trả toàn bộ tiền chuyển nhượng đất còn lại là 510.000.000đ (năm trăm mười triệu đồng) xong thì bà H mới ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho ông T. Do khi đó hoàn cảnh của ông T khó khăn, chưa có đủ tiền trả hết cho bà H nên ông T có xin hẹn lại bà H cho ông T thời gian để ông T chuẩn bị tiền.

Đến đầu tháng 2/2024, ông T có nghe nói bà H tiến hành chuyển nhượng, sang tên thửa đất của ông T cho người khác mà không hỏi hay thông báo gì cho ông T. Ông T có đến gặp bà H và hỏi lý do tại sao bà H lại sang nhượng thửa đất này của ông T cho người khác thì bà H nói rằng do ông T không trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà H nên bà H đã bán đất cho người khác mà không bán cho ông T nữa.

Ông T không đồng ý với hành vi này của bà H do bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông T, vì vậy thửa đất này đã thuộc quyền sử dụng của ông T. Việc bà H tự ý chuyển nhượng thửa đất này cho người khác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T. Sau đó, ông T có đề nghị bà H cho ông T được nhận lại số tiền chuyển nhượng đất đã giao nhưng bà H cũng không

đồng ý.

Vì vậy, nay ông T đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2022 giữa ông Lê Minh T và vợ chồng ông Lê Văn Đ1, bà Mai Thị Bích H là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Đ1 là anh Lê Minh H2, anh Lê Hoàng D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền chuyển nhượng đất ông Đ1, bà H đã nhận là 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Mai Thị Bích H trình bày: Vào ngày 13/4/2022, các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích rộng 40m (mặt tiền) và chiều dài 60m, tọa lạc ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Bà đã nhận số tiền chuyển nhượng theo như giấy tờ thể hiện là 890.000.000 đồng (tám trăm chín mươi triệu đồng), nhưng tiền thực tế bà nhận của ông T là 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng), vì bà đã giảm bớt cho ông T số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Ban đầu thỏa thuận ông T chịu trách nhiệm làm sổ đất, do ông T không làm được sổ đất nên mới nhờ bà làm sổ đất.

Ngày 28/11/2023, bà đã ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T (Sổ đứng tên riêng của bà H). Sau khi có sổ đất, bà có gọi cho ông T nói ra trả đủ tiền, bà sẽ giao sổ đất và giao đất cho ông T, ông T nói không có tiền và xin gia hạn thời hạn trả tiền. Tổng cộng ông T xin gia hạn 03 lần, mỗi lần một tháng, những lần gia hạn này thì bà có đồng ý. Sau khi hết gia hạn 03 lần, ông T có vào nhà bà nói vẫn không có tiền, ông T có nói cho gia hạn thêm hai năm sẽ trả hết số tiền còn lại, nhưng bà không đồng ý. Bà nói cố gắng trả $\frac{1}{2}$ số tiền còn lại cũng được, nhưng ông T nói vẫn không có tiền. Bà có nói nếu có khách sang nhượng lại phần đất mà bà đã bán cho ông T thì bà sang nhượng lại, nếu khách trả cao hơn số tiền mà ông T còn thiếu bà thì bà sẽ trả lại cho ông T, nếu khách mua lại bằng hoặc ít hơn số tiền ông T còn thiếu bà thì bà không trả lại.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H xác định phần đất mà bà và chồng bà trước đó thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà đã chuyển nhượng cho người khác. Tại phiên tòa ngày 18/10/2024, bà xác định đã chuộc lại thửa đất, hiện bà đang quản lý đất và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý vì ông T không nộp đủ số tiền còn lại để bà ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Đối với số tiền 850.000.000 đồng mà ông T đã giao là tiền cọc, do ông T vi phạm thời hạn thỏa thuận nên bà không có trách nhiệm trả lại cho ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng Đ trình bày: Ông là bạn của ông Lê Minh T. Giấy có tiêu đề “Giấy đưa tiền làm sổ” đề ngày 04/6/2022 là do ông viết. Lý do ông viết giấy là do ông T có nhờ ông đưa cho bà H số tiền 50.000.000 đồng, để bà H làm thủ tục tách thửa đất mà ông T đã mua của vợ chồng bà H. Số tiền 50.000.000 đồng là

tiền của ông T. Ông không có yêu cầu gì khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 13/4/2022 giữa bà Mai Thị Bích H, ông Lê Văn Đ1 và ông Lê Minh T là vô hiệu.

- Buộc bà Mai Thị Bích H hoàn trả cho ông Lê Minh T số tiền 425.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Buộc bà Mai Thị Bích H, ông Lê Minh H2 và ông Lê Hoàng D liên đới hoàn trả cho ông Lê Minh T (Trả trong phạm vi di sản do ông Đ1 để lại) số tiền 425.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/10/2024 bị đơn bà Mai Thị Bích H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, ông Lê Minh H2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, ông Lê Minh H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị Bích H, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, ông Lê Minh H2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị Bích H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, ông Lê Minh H2:

[2.1] Về xác định số tiền 850.000.000 đồng mà bà Mai Thị Bích H nhận của ông Lê Minh T là tiền cọc hay tiền thanh toán:

Theo người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Mai Thị Bích H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, ông Lê Minh H3 thì đây là tiền cọc. Bởi lẽ, căn cứ vào nội dung thỏa thuận của hợp đồng ngày 13/4/2022 thể hiện ông T đã giao cho bà H, ông Đ1 số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 03/4/2022 và ghi rõ nội dung “đây là tiền đặt cọc”. Và kể từ ngày đặt cọc trong vòng 45 ngày bên ông T phải giao cho bà H, ông Đ1 số tiền còn lại 700.000.000 đồng, nhưng sau đó ông T chỉ đưa thêm 150.000.000 đồng là chưa thực hiện xong nghĩa vụ, là vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả mất số tiền 850.000.000 đồng.

Nhận thấy, sau khi hết hạn đặt cọc theo thỏa thuận của hợp đồng ngày 13/4/2022 thì ông T và bà H có thỏa thuận lại. Cụ thể, theo lời khai của bà H(*LK ngày 31/7/2024 BL 22,33*) thì bà có đồng ý cho ông T kéo dài thêm thời gian thanh toán mà không rõ hạn cuối là ngày nào. Theo đó vào ngày 12/5/2022 bà H có nhận của ông T số tiền 100.000.000 đồng (tuy nhiên trong hợp đồng lại ghi nhận 140.000.000 đồng) và đến ngày 04/6/2022 bà H nhận thêm của ông T số tiền 50.000.000 đồng(*Ghi là tiền làm sổ*). Như vậy tổng số tiền ông T giao cho bà H là 850.000.000 đồng. Căn cứ Điều 29, Mục 3 Chương III của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm, trong trường hợp này được xem là số tiền ông T đã trả trước (tiền thanh toán) theo hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2022:

Diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích đất 2400m² (chiều ngang 40m, chiều dài 60m) tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước là tài sản của vợ chồng ông Lê Văn Đ1, bà Mai Thị Bích H. Phần diện tích đất trên nằm trong thửa đất có diện tích 11.050m², thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số TĐ76-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01338, mang tên ông Đ1 và bà H. Các bên có lập văn bản hợp đồng nhưng văn bản hợp đồng không đúng quy định pháp luật (*không công chứng, chứng thực*); các bên cũng chưa bàn giao quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng nhưng bên nhận chuyển nhượng chỉ mới thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền 850.000.000 đồng, chưa đủ hai phần ba giá trị của hợp đồng nên chưa thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên vào ngày 13/4/2022 là vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã nhận tổng cộng 850.000.000 đồng. Về nguyên tắc cần buộc bà H, ông Đ1 hoàn trả lại cho bên nhận chuyển nhượng số tiền 850.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào ngày 11/4/2023 ông Lê Văn Đ1 đã chết, không để lại di chúc. Do ông Đ1 chết không để lại di chúc do vậy nghĩa vụ do người chết để lại được thực hiện theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự.

Qua xác minh tại địa phương thì ông Đ1 trước khi chết chỉ có duy nhất 01 quyền sử dụng đất diện tích 11.050m², thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số TĐ76-2020. Về hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ1 hiện còn: bà H, ông H2 và ông D. Hiện tại bà H là người trực tiếp quản lý sử dụng diện tích 11.050m² trên *(trong đó có thửa đất tranh chấp theo hợp đồng đã tách sổ độc lập)*. Ông H2 và ông D không đồng ý thực hiện nghĩa vụ của ông Đ1. Vì vậy, căn cứ khoản 2 điều 615, 616 Bộ luật Dân sự cần buộc bà H trả cho ông T số tiền 850.000.000 đồng. Riêng các con của Đ1 là ông D và ông H2 chưa được chia di sản thừa kế của ông Đ1 nên chưa họ chưa phát sinh nghĩa vụ do ông Đ1 chết để lại. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H2, ông D phải liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền 425.000.000 đồng là chưa đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị Bích H, cần chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, ông Lê Minh H2, cần sửa Bản án dân sự số 62/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước theo hướng buộc bà H có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 850 triệu đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là 37.500.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị Bích H không được chấp nhận nên phải chịu, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, ông Lê Minh H2 được chấp nhận nên không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quan điểm Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị Bích H;

Chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, ông Lê Minh H2;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502, Điều 503 và Điều 615, 616 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 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 và 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 được ký kết vào ngày 13/4/2022 giữa bà Mai Thị Bích H, ông Lê Văn Đ1 và ông Lê Minh T là vô hiệu.

- Buộc bà Mai Thị Bích H hoàn trả cho ông Lê Minh T số tiền 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu 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, 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 theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị Bích H chịu 37.500.000 đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại cho ông Lê Minh T số tiền 19.300.000 đồng (Mười chín triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006289 ngày 16/5/2024.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Mai Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng, được trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006692 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D không phải chịu, hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006693 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh H2 không phải chịu, hoàn trả cho ông H2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006694 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 quy định tại các điều 6, 7 và 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện L;
- TAND huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS (15).

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

Bùi Thanh Thảo