TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **58**/2022/DS-PT
Ngày: 22/11/2022
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 KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Đình Thanh**
Các thẩm phán: Bà L **Thị Hiền**
Ông **Nguyễn Hồng Tuấn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Mỹ Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà L **Đăng Phương Huệ** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2022/QĐ-PT ngày 28/10/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2022/QĐPT-DS ngày 16/11/2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Hứa Thị L, sinh năm: 1968
Trú tại: Tổ dân phố Phú T2, phường Ninh D, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H; (Vắng mặt).

* *Bị đơn:* Bà Dương Thị T, sinh năm: 1966
Trú tại: Tổ dân phố Phú T2, phường Ninh D, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H; (Có mặt).

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
Ông Phan Trọng T1, sinh năm: 1988
Trú tại: Tổ dân phố Phú T2, phường Ninh D, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H. (Vắng mặt)

* *Người làm chứng:*
1/ Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1956; (Vắng mặt).
2/ Bà Nguyễn Thị Hải V, sinh năm: 1988; (Vắng mặt).
3/ Ông Nguyễn Dương Hải P, sinh năm: 1990; (Vắng mặt).
Cùng trú tại: Tổ dân phố Phú T2, phường Ninh D, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H;

** Người kháng cáo:* Bị đơn bà Dương Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Do có quan hệ quen biết với bà Dương Thị T nên bà T có giới thiệu thửa đất 9000m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần bán cho bà L. Ngày 02/5/2020 giữa bà L và bà T có lập giấy sang nhượng đất với diện tích 500m^2 *(nằm trong phần diện tích 9000m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*, tọa lạc tại: Tổ dân phố Thủy Đ, phường Ninh T3, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H. Vị trí thửa đất: Phía đông giáp bờ biển, phía tây giáp đường lộ, phía bắc giáp trại tôm giống của bà T, phía nam giáp đất Võ Ngọc Â với tổng số tiền 850.000.000đ, thống nhất đặt cọc cho bà T số tiền 150.000.000đ và đã giao đủ số tiền 150.000.000đ vào ngày 02/5/2020. Hai bên thống nhất thanh toán số tiền còn lại 700.000.000đ vào ngày 02/6/2020 và trực tiếp ký tên vào giấy sang nhượng đất trên. Đến trước ngày 02/6/2020 bà L đưa thêm cho bà T số tiền 50.000.000đ giữa hai bên không lập giấy giao nhận tiền. Sau đó đến ngày 15/7/2020 bà L và bà Dương Thị T tiếp tục lập giấy sang nhượng đất và tiến hành giao nhận số tiền còn lại 650.000.000đ và việc giao nhận tiền có sự chứng kiến con bà L là ông Phan Trọng T1 và con của bà T là bà Nguyễn Thị Hải V, ông Nguyễn Dương Hải P chứng kiến. Ngoài ra còn có bà Phạm Thị N làm chứng, họ trực tiếp có mặt và ký tên và bà L đã tiến hành giao nhận số tiền 650.000.000đ cho bà T cùng các con bà T chứng kiến việc nhận tiền vào ngày 15/7/2020. Tổng cộng bà Dương Thị T đã nhận của bà số tiền 850.000.000đ. Trong đó con của bà là ông Phan Trọng T1 có đưa cho bà L số tiền 300.000.000đ để nhận sang nhượng đất của bà Dương Thị T.

Đối với giấy sang nhượng đất lập ngày 02/5/2020 bà L đã nộp bản chính cho Tòa án nhân dân thị xã Ninh H, nhưng giấy sang nhượng đất lập ngày 12/7/2020 hiện tại đã bị thất lạc, bà L chỉ còn giữ bản Photocopy nhưng trên thực tế có giấy sang nhượng đất trên. Khoảng tháng 5/2021 bà L đến Ủy ban nhân dân phường Ninh T3 thì được biết phần diện tích đất bà T sang nhượng cho bà L thuộc phần diện tích đất do Nhà nước quản lý và đã bị thu hồi, không thuộc quyền sử dụng của bà T nên việc sang nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thực hiện được. Bà L có nhiều lần đến nhà yêu cầu bà T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T nhưng bà T không đồng ý.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Dương Thị T theo giấy sang nhượng đất lập ngày 12/7/2020 và buộc bà Dương Thị T phải trả lại cho bà L số tiền 850.000.000đ một lần, bà L không yêu cầu bà T trả lãi và bồi thường thiệt hại. Đối với số tiền 300.000.000đ mà con của bà L là ông Phan Trọng T1 giao cho bà L để nhận sang nhượng đất của bà Dương Thị T thì bà L với ông Thiện sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu bà Hứa Thị L thực hiện đúng cam kết theo giấy sang nhượng đất (bản chính) lập ngày 15/7/2020, đồng thời yêu cầu bà L xuất trình giấy sang nhượng đất được lập ngày 15/7/2020 bản chính.

Bởi vì, bà Dương Thị T thừa nhận có nhận của bà Hứa Thị L số tiền 850.000.000đ theo giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 có chữ ký của bà và bà L và con của bà L là ông Phan Trọng T1, con của bà là Nguyễn Dương Hải P, Nguyễn Thị Hải V chỉ ký tên với tư cách người chứng kiến và bà Phạm Thị N làm chứng ký tên xác nhận. Tài liệu theo giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 mà bà L xuất trình là bản Photocopy nhưng bà thừa nhận đúng là chữ ký của bà và những người ký với tư cách người chứng kiến và làm chứng. Việc chuyển nhượng tài sản là tài sản của riêng của bà thuộc thửa đất với diện tích 9000m^2, tọa lạc tại: Tổ dân phố Thủy Đ, phường Ninh T3, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà mua và sử dụng ổn định có nhà ở và trại tôm trên đất cho đến nay bà đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy sang nhượng đất lập ngày 02/5/2020 có thể hiện nội dung kèm theo biên bản làm việc trực tiếp với bà Dương Thị T ngày 03/10/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Ninh T3 bà đã nhận số tiền là 150.000.000đ là số tiền đặt cọc của bà L và số tiền còn lại 700.000.000đ sẽ thanh toán đủ vào ngày 02/6/2020 *(tức 30 ngày sau)* có sự chứng kiến của con bà L là ông Phan Trọng T1. Đến trước ngày 02/6/2020 bà L đưa thêm cho bà số tiền 50.000.000đ giữa hai bên không lập giấy giao nhận tiền. Đến ngày 02/6/2020 bà L không đưa đủ số tiền còn lại mà yêu cầu chấm dứt hợp đồng sang nhượng và buộc bà phải trả lại số tiền 200.000.000đ cộng với số tiền lãi, tổng cộng là 400.000.0000đ nhưng bà không đồng ý, bà yêu cầu bà L thực hiện tiếp hợp đồng sang nhượng đất. Đến ngày 15/7/2020, bà L có mời bà sang nhà và tiếp tục tiếp tục giao đủ số tiền 650.000.000đ còn lại đúng như nội dung của giấy sang nhượng đất, lúc đó bà L có yêu cầu hai con của bà là bà Nguyễn Thị Hải V và ông Nguyễn Dương Hải P làm chứng ký tên vào giấy sang nhượng đất lập ngày 12/7/2020 sau đó các con của bà đi về, chỉ còn bà ở lại nhận số tiền 650.000.000đ có sự làm chứng của bà Phạm Thị N. Tổng cộng bà xác định nhận của bà Hứa Thị L số tiền 850.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trọng T1 trình bày: Ông là con ruột của bà Hứa Thị L. Ông có đưa cho bà L số tiền 300.000.000đ để nhận sang nhượng đất của bà Dương Thị T, giữa ông và bà L là mẹ con nên không lập văn bản giao nhận tiền. Ông có biết và chứng kiến việc sang nhượng đất giữa bà L và bà Dương Thị T, cụ thể là ngày 15/7/2020 ông có chứng kiến việc các bên tiến hành giao nhận tiền và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại tổ dân phố Thủy Đ, phường Ninh T3, diện tích 500m^2 theo giấy sang nhượng đất. Bà T có nói thiếu tiền đóng tiền thuế để làm sổ đỏ và đi trị bệnh cho cháu nên các bên đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng dù diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những người chứng kiến việc giao kết hợp đồng gồm: ông, con của bà Dương Thị T là ông Nguyễn Dương Hải P, bà Nguyễn Thị Hải V chứng kiến và bà Phạm Thị N làm chứng. Tới giữa năm 2021, ông và bà L biết được phần diện

tích đất trên không thể tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông có tới nhà yêu cầu bà T trả lại số tiền 850.000.000đ cho ông và bà L nhưng bà T không chịu trả. Nay ông đồng ý theo ý kiến của bà L là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa Thị L và bà Dương Thị T. Buộc bà T trả lại số tiền 850.000.000đ cho mẹ ông là bà Hứa Thị L, số tiền 300.000.000đ mà ông đã đưa cho bà L, ông và và Lê sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu giải quyết số tiền mà ông đã đưa cho bà L. Tài liệu theo giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 mà nguyên đơn xuất trình là bản Photocopy nhưng ông thừa nhận đúng là chữ ký của ông và những người ký vào giấy sang nhượng trên.

Người làm chứng bà Phạm Thị N trình bày: Bà có chứng kiến việc các bên tiến hành giao nhận tiền 650.000.000đ và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại tổ dân phố Thủy Đ, phường Ninh T3, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa diện tích 500m^2 theo giấy sang nhượng đất lập vào ngày 15/7/2020. Bà L và bà T trực tiếp ký ghi rõ họ tên. Những người chứng kiến việc giao kết hợp đồng gồm: bà, con bà L là ông Phan Trọng T1, con của bà Dương Thị T là ông Nguyễn Dương Hải P, bà Nguyễn Thị Hải V chứng kiến và bà có ký với tư cách người làm chứng. Người đưa tiền là bà Hứa Thị L, người trực tiếp nhận tiền là bà Dương Thị T. Hợp đồng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 giữa bà Dương Thị T và bà Hứa Thị L là có thật, bà chịu trách nhiệm với lời khai của mình. Tuy tài liệu của bà Hứa Thị L nộp tại Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa là bản photo nhưng bà thừa nhận các chữ ký trên giấy sang nhượng trên là của những người có mặt tại thời điểm trên ký tên. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

N*gười làm chứng bà Nguyễn Thị Hải V trình bày:* Ngày 15/7/2020, mẹ bà là bà Dương Thị T có gọi điện thoại cho bà để nhờ bà ký tên làm chứng việc sang nhượng đất giữa mẹ bà và bà Hứa Thị L, bà xác định có ký tên vào giấy sang nhượng đất lập ngày 17/5/2020 với tư cách người làm chứng nên không liên quan gì đến bà và không liên quan gì đến vụ án.

N*gười làm chứng ông Nguyễn Dương Hải P trình bày:* Ngày 15 tháng 7 năm 2020, mẹ ông, bà Dương Thị T có gọi điện thoại cho ông để nhờ ông ký tên làm chứng việc sang nhượng đất giữa mẹ ông và bà Hứa Thị L, ông xác định có ký tên vào giấy sang nhượng đất lập ngày 17/5/2020 với tư cách người làm chứng nên không liên quan gì đến ông và không liên quan gì đến vụ án.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 264; Điều 266; Điều 269; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131; Điều 132; Điều 408 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2017 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản Giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 giữa bà Dương Thị T *(bên chuyển nhượng)* và bà Hứa Thị L *(bên nhận chuyển nhượng)* bị vô hiệu.

Buộc bà Dương Thị T phải trả số tiền 850.000.000đ *(Tám trăm năm mươi triệu đồng)* cho bà Hứa Thị L khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/8/2022, bà Dương Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H và đình chỉ giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo đơn trình bày và xin xét xử vắng mặt của nguyên đơn bà Hứa Thị L thì bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bà Dương Thị T và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H.

Bị đơn, bà Dương Thị T giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H và đình chỉ giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị T và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Hứa Thị L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Trọng T1, người làm chứng bà Phạm Thị N đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Các người làm chứng bà Nguyễn Thị Hải V, ông Nguyễn Dương Hải P đã được Tòa án tiến hành các thủ tục cấp, tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Hứa Thị L, ông Phan Trọng T1, bà Phạm Thị N, bà Nguyễn Thị Hải V, ông Nguyễn Dương Hải P là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị T:

[2.1.] Theo biên bản xác minh ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh H tỉnh Khánh H thì Ủy ban nhân dân phường Ninh T3, thị xã Ninh H xác định phần diện tích 9000m^2, tọa lạc tại: Tổ dân phố Thủy Đ, phường Ninh T3, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H đã được kiểm kê khối lượng giải tỏa công trình dự án Khu dân cư Ninh T3, huyện Ninh H *(nay là thị xã Ninh H)* theo thông báo số 66/TB/UB ngày 06/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh H về việc thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Ninh T3 và Quyết định 3813/QĐ-UB ngày 07/11/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H về việc thu hồi đất do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng trong dự án xây dựng kỹ thuật hạ tầng Khu dân cư Ninh T3. Đìa trại tôm của bà Dương Thị T là sử dụng trái phép, bà T không có quyền sử dụng đất, không được sang nhượng, mua bán diện tích đất trên. Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà Dương Thị T và bà Hứa Thị L không thông báo với Chính quyền địa phương. Hiện tại, Quyết định 3813/QĐ-UB ngày 07 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H chưa có quyết định nào thay thế hay bãi bỏ nên vẫn còn hiệu lực.

[2.2.] Mặt khác, theo các văn bản trả lời đơn của Ủy ban nhân dân thị xã Ninh H đối với bà Dương Thị T mà Tòa án nhân dân thị xã Ninh H đã thu thập được tại phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ninh H đều thể hiện nội dung phần diện tích đất 9000m^2, tọa lạc tại: Tổ dân phố Thủy Đ, phường Ninh T3, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị T, hiện nay phần diện tích đất trên thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Ninh T3.

[2.3.] Từ các nhận định tại mục [2.1.], [2.2.] thì đủ cở sở để xác định đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa Thị L và bà Dương Thị T đã xác lập là diện tích đất 500m^2, tọa lạc tại: Tổ dân phố Thủy Đ, phường Ninh T3, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất nêu trên đã có Quyết định thu hồi đất nên theo quy định tại khoản 11 Điều 3 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, khi có quyết định thu hồi đất thì quyền sử dụng đất không còn nữa nên thửa đất nêu trên không thực hiện được việc tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản Giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 và đã vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[2.4.] Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành các thủ tục tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên cần phải rút kinh nghiệm. Cụ thể, tại mục 5, trang 8 của bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H: *"Văn bản Giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên đều có lỗi ngang nhau nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận….."*.

Mặt khác, do các đương sự *(trong đơn trình bày và xin xét xử vắng mặt của nguyên đơn bà Hứa Thị L và lời khai tại phiên tòa phúc thẩm của bị đơn bà*

Dương Thị T) đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản Giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 bị vô hiệu nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và cũng không nhất thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H là đúng quy định của pháp luật. *(Mục 2 phần III Văn bản Số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân Tối cao)*

Từ các nhận định tại mục [2.1.], [2.2.], [2.3.], [2.4.] thì việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hứa Thị L tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản Giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 giữa bà Dương Thị T và bà Hứa Thị L đối với diện tích đất 500m^2, tọa lạc tại: Tổ dân phố Thủy Đ, phường Ninh T3, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh H là vô hiệu. Buộc bà Dương Thị T phải trả lại số tiền 850.000.000đ cho bà Hứa Thị L là có cơ sở và đúng với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị T và cần giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị; Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Về án phí: Bà Dương Thị T phải nộp 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu số AA/2021/0005104 ngày 19/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa. Bà Dương Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 129, Điều 131; Điều 132; Điều 408 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*** <u>Tuyên xử:</u>**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản Giấy sang nhượng đất lập ngày 15/7/2020 giữa bà Dương Thị T *(bên chuyển nhượng)* và bà Hứa Thị L *(bên nhận chuyển nhượng)* là vô hiệu.

Buộc bà Dương Thị T phải trả lại số tiền 850.000.000đ *(Tám trăm năm mươi triệu đồng)* cho bà Hứa Thị L.

Về án phí: Bà Dương Thị T phải nộp 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc

thẩm đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu số AA/2021/0005104 ngày 19/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa. Bà Dương Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TX. Ninh Hòa;
- Chi cục THADS TX.Ninh Hòa;
- Lưu án văn; VP; hồ sơ.

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

Phạm Đình Thanh