

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 82/2023/DS-PT
Ngày 17-11-2023
Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và
giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Lê Quốc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Huỳnh Nhất S; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Bị đơn: Anh Trịnh Hải Q; địa chỉ: Tổ dân phố 01, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đặng Thị Thu M; địa chỉ: Tổ dân phố 01, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

2. Ông Huỳnh Hữu N; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

3. Ông Phùng T và bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

4. Ông Trần Văn Đ; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

- Người làm chứng:

1. Ông Tạ Văn K; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn anh Trịnh Hải Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07-12-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Huỳnh Nhất S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02-3-2022, anh ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trịnh Hải Q diện tích đất 5.855m² tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá 4.098.000.000 đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), nguồn gốc đất do anh Q nhận chuyển nhượng của ông Phùng T, bà Nguyễn Thị H. Anh đã đặt cọc cho anh Q 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng anh sẽ thanh toán đủ.

Sau khi đặt cọc, anh nhận đất, thuê máy múc san ủi tạo mặt bằng, nạo vét ao hồ, đào hố trồng dừa, chôn cọc bê tông và rào lưới B40 với tổng số tiền 130.790.000 đồng. Ngoài ra anh còn góp 60.000.000 đồng cùng ông Trần Văn Đ làm đường đi chung bằng bê tông trên đất của ông Đ rộng 06m, dài 100m, điểm đầu nối mặt đường tránh G, điểm cuối đến mép đất nhận chuyển nhượng của anh Q. Khoảng vài tháng sau, anh yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Q nói chưa làm xong thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên ông T, bà H. Anh tìm hiểu thì được biết hồ sơ của ông T, bà H bị từ chối giải quyết do không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Anh đã hẹn gặp anh Q để xin lại tiền cọc nhưng anh Q không đồng ý. Do đó, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 02-3-2022 vô hiệu; buộc anh Q phải trả lại cho anh số tiền cọc 1.000.000.000 đồng; bồi thường khoản tiền anh đã đầu tư cải tạo đất, nạo vét ao hồ, đào hố, trồng cây 130.790.000 đồng và số tiền đầu tư làm đường bê tông 60.000.000 đồng. Tại bản tự khai ngày 17-3-2023, anh rút yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường số tiền 60.000.000 đồng đầu tư làm đường bê tông.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Trịnh Hải Q trình bày:

Ngày 02-3-2022, anh ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của anh S diện tích đất 5.855m² tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với số tiền 4.098.000.000 đồng. Anh đã nhận cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (ngày 01-3-2022 nhận 200.000.000 đồng; ngày 02-3-2022 nhận 800.000.000 đồng do ông Huỳnh Hữu N là bố anh S chuyển khoản). Nguồn gốc đất do anh nhận chuyển nhượng của ông T, bà H bằng giấy viết tay, chưa được cấp GCNQSDĐ. Anh cam kết làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên ông T, bà H, sau đó sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh S. Hai bên không thỏa thuận thời hạn thực hiện T đồng chuyển nhượng, chỉ thỏa thuận khi nào có GCNQSDĐ đứng tên ông Tuyên, bà H thì anh thông báo trước cho anh S 10 ngày để chuẩn bị tiền, trường hợp vì lý do khách quan bị cấp GCNQSDĐ trễ so với quy định thì phải thông báo cho anh S biết. Ngày 01-3-2022, anh nộp hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ

đứng tên ông T, bà H đối với diện tích đất 5.855m² tại Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố G. Ngày 16-02-2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G có Thông báo số: 110/TB về việc từ chối giải quyết hồ sơ. Anh đã giao đất cho anh S nhưng không biết anh S sử dụng như thế nào, khi anh S đòi lại tiền cọc thì anh đến vị trí đất mới biết anh S đã san ủi mặt bằng, trồng dừa, đào rộng ao. Việc anh S không tiếp tục nhận chuyển nhượng là vi phạm cam kết tại hợp đồng ngày 02-3-2022 nên anh không đồng ý trả lại tiền cọc. Sau khi nhận đất anh S tự ý đầu tư nên anh không đồng ý bồi thường số tiền 130.790.000 đồng. Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 02-3-2022 vô hiệu thì anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Chị Đặng Thị Thu M:* Chị là vợ anh Q và đồng ý với ý kiến của anh Q, không trình bày hoặc yêu cầu gì thêm.

- *Ông Phùng T và bà Nguyễn Thị H:* Ngày 26-8-2020, ông bà chuyển nhượng cho anh Q thửa đất có diện tích 5.855m² tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với số tiền 860.000.000 đồng. Nguồn gốc đất do ông bà khai hoang năm 1997, chưa đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ông bà đã nhận đủ tiền, anh Q nhận trách nhiệm làm hồ sơ cấp giấy GCNQSDĐ. Ngày 16-2-2023, anh Q thông báo hồ sơ bị từ chối giải quyết. Đối với nội dung tranh chấp giữa anh S và anh Q thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Ông Huỳnh Hữu N:* Ông là bố anh S, anh S có nhờ ông chuyển khoản cho anh Q số tiền 1.000.000.000 đồng để đặt cọc. Ngoài ra, ông còn đóng góp công sức cùng anh S cải tạo, đầu tư trên đất, cụ thể: Ông thuê anh K dùng máy mức đào hố, trồng cây, san lấp mặt bằng, sửa lại bờ ao với tổng số tiền 17.500.000 đồng; thuê anh B dùng máy mức đào ao, dùng xe ben chở đất chỗ khác đến đổ tôn tạo, san lấp mặt bằng với tổng số tiền 52.000.000 đồng, số tiền trả công cho anh K và anh B là của anh S. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S.

- *Ông Trần Văn Đ:* Trên thửa đất giáp đất ông T có con đường đất rộng 03m do ông tự mở để đi lại. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông T, anh Q đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông 03m ngang với giá 300.000.000 đồng/m để mở rộng con đường thành 06m và sử dụng đi chung. Sau khi nhận đất từ anh Q, khoảng tháng 6-2022 anh S và ông thống nhất góp tiền làm đường bê tông như hiện tại với chi phí đầu tư là 120.000.000 đồng. Cũng trong khoảng tháng 6-2022, ông thấy ông N thuê máy vét ao, đào hố, san lấp mặt bằng, thấy anh S và ông N trồng dừa, chôn trụ bê tông, rào lưới B40 bao quanh khuôn viên đất, chi phí đầu tư bao nhiêu thì ông không biết. Trong vụ án này ông không yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

- *Anh Tạ Văn K:* Tháng 6-2022, ông N thuê anh dùng xe mức để đào hố trồng dừa, san ủi mặt bằng thửa đất và bờ ao. Anh nhận làm theo tiếng với giá 350.000 đồng/tiếng. Anh làm 02 đợt, đợt thứ nhất 20 tiếng, đợt thứ hai 30 tiếng, ông N đã thanh toán cho anh tổng số tiền 17.500.000 đồng. Quá trình làm anh nghe ông N nói đất này do bố con ông N nhận chuyển nhượng của anh Q.

- *Anh Nguyễn Văn B:* Tháng 5-2022, ông N thuê anh dùng xe ben để chở đất, dùng xe mức để mức nạo vét ao và các công việc phát sinh theo sự chỉ dẫn

của ông N, công việc dùng xe mức thì tính theo tiếng, mỗi tiếng 700.000 đồng, công việc dùng xe ben thì tính theo xe, mỗi xe 350.000 đồng. Ông N đã trả tiền đào ao, mức hồ là 19.000.000 đồng, còn tiền đổ đất ông N trả hai đợt, đợt thứ nhất trả 21.000.000 đồng tương ứng 60 xe, đợt thứ hai trả 12.000.000 đồng tương ứng 40 xe. Quá trình làm anh có nghe ông N nói đất này do anh S nhận chuyển nhượng của anh Q, trước đó anh Q cũng có thuê anh đổ đất, nâng mặt bằng đôi với thửa đất này.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 31-7-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 219, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 167, 168 của Luật đất đai; các Điều 117, 122, 123 và 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh S:

+ Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 02-3-2022 giữa anh S và anh Q vô hiệu.

+ Buộc anh S phải di dời các trụ bê tông và tháo dỡ lưới B40 để hoàn trả cho anh Q thửa đất diện tích 5.855m² tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Giao cho anh Q, chị M được quyền quản lý 50 cây dừa trên đất.

+ Buộc anh Q, chị M phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh S số tiền 1.000.000.000 đồng.

+ Buộc anh Q, chị M phải hoàn trả cho anh S giá trị 50 cây dừa với số tiền 50.000.000 đồng.

+ Buộc anh Q, chị M phải bồi thường thiệt hại là chi phí đầu tư, tôn tạo trên đất cho anh S với số tiền 34.750.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S về việc buộc anh Q phải bồi thường thiệt hại là khoản chi phí đầu tư, tôn tạo trên đất với số tiền 46.040.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh S về việc bồi thường thiệt hại số tiền 60.000.000 đồng chi phí đầu tư làm đường bê tông.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05-9-2023, bị đơn anh Trịnh Hải Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của anh Q, sửa

bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh S phải di dời 50 cây dừa; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S về việc buộc anh Q phải bồi thường thiệt hại khoản chi phí đầu tư, tôn tạo trên đất số tiền 130.790.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Trịnh Hải Q nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2022 giữa anh S và anh Q:

[2.1.1]. Về hình thức: Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

[2.1.2]. Về nội dung: Theo nội dung Hợp đồng mua – bán đất ngày 02-3-2022, anh Q chuyển nhượng cho anh S diện tích đất 5.855m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá 4.098.000.000 đồng, đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Anh S đã đặt cọc cho anh Q số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Anh Q cam kết đất rẫy thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, nguồn gốc đất do anh Q nhận chuyển nhượng của ông Phùng T và bà Nguyễn Thị H, đất chỉ được cấp mới GCNQSDĐ khi đứng tên ông T, bà H. Ngày 01-3-2022, bà H đã nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, hiện hồ sơ đang trong thời gian xác minh, thẩm định.

Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp GCNQSDĐ đứng tên anh Q nên anh Q chưa có quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2023. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-3-2022 giữa anh Q và anh S đã vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2022 giữa anh Q và anh S vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

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

[2.2.1]. Xác định lỗi: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, anh Q và anh S đều biết rõ diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng nên hai bên có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

[2.2.2]. Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “*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*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh S phải di dời các trụ bê tông và tháo dỡ lưới B40 để trả lại diện tích đất cho anh Q; buộc vợ chồng anh Q, chị M phải trả lại cho anh S số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2.3]. Sau khi nhận đất, anh S đã đổ đất tôn tạo, san ủi mặt bằng, đào hồ, trồng cây dừa, nạo vét rộng ao hồ với tổng số tiền 69.500.000 đồng. Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 01-3-2023, anh Q chỉ thừa nhận giao đất cho anh S để canh tác, thu hoạch cà phê. Mặc dù hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng anh S đã đầu tư trên đất và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng

minh việc anh Q đồng ý cho anh S đầu tư trên đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 69.500.000 đồng anh S đã đầu tư là thiệt hại và tuyên buộc mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là không có căn cứ.

[2.2.4]. Về cây trồng trên đất: Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản thể hiện trên diện tích đất chuyển nhượng có 50 cây dừa do anh S trồng đang phát triển bình thường trị giá 50.000.000 đồng. Như đã nhận định tại mục [2.2.3], anh S tự ý trồng cây dừa trên đất khi chưa có sự đồng ý của anh Q; anh Q không đồng ý thanh toán giá trị cây dừa cho anh S nên cần buộc anh S phải di dời toàn bộ cây dừa để trả lại diện tích đất cho anh Q mới đúng, việc Tòa án cấp sơ thẩm giao cho anh Q được quyền sử dụng và thanh toán giá trị cây dừa cho anh S là không phù hợp.

[2.2.5]. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh S về việc anh Q phải bồi thường thiệt hại số tiền 60.000.000 đồng chi phí đầu tư làm đường bê tông: Quá trình giải quyết vụ án, anh S đã rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2.6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh Q, sửa bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 6.600.000 đồng. Do hai bên có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh Q, chị M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là không đúng nên sửa lại cho phù hợp. Do anh S đã nộp tạm ứng 6.600.000 đồng nên cần buộc anh Q, chị M phải hoàn trả cho anh S số tiền 3.300.000 đồng.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh S được chấp nhận một phần nên anh Q, chị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch đối với phần yêu cầu của anh S được chấp nhận (1.000.000.000 đồng); anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận (130.790.000 đồng).

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên anh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho anh Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trịnh Hải Q, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 31-7-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168,

điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Nhất S:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Hợp đồng mua – bán đất*) ngày 02-3-2022 giữa anh Huỳnh Nhất S và anh Trịnh Hải Q vô hiệu.

1.2. Buộc anh Huỳnh Nhất S phải di dời các trụ bê tông, 50 cây dừa lùn, tháo dỡ lưới B40 để hoàn trả cho anh Trịnh Hải Q thửa đất có diện tích 5.855m² tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần Văn Đ; phía Nam giáp đất ông Phùng T, bà Nguyễn Thị H; phía Bắc giáp suối; phía Tây giáp nương nước.

1.3. Buộc anh Trịnh Hải Q và chị Đặng Thị Thu H phải hoàn trả cho anh Huỳnh Nhất S số tiền 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*) đã nhận cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Nhất S về việc buộc anh Trịnh Hải Q phải bồi thường thiệt hại số tiền 130.790.000đ (*một trăm ba mươi triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng*) chi phí đầu tư, tôn tạo trên đất.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Nhất S về việc buộc anh Trịnh Hải Q phải bồi thường số tiền 60.000.000đ (*sáu mươi triệu đồng*) chi phí đầu tư làm đường bê tông.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Anh Huỳnh Nhất S phải chịu 3.300.000đ (*ba triệu ba trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Anh Huỳnh Nhất S đã nộp đủ số tiền này.

4.2. Anh Trịnh Hải Q và chị Đặng Thị Thu H phải chịu 3.300.000đ (*ba triệu ba trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do anh Huỳnh Nhất S đã nộp tạm ứng nên buộc anh Trịnh Hải Q và chị Đặng Thị Thu H phải hoàn trả cho anh Huỳnh Nhất S số tiền 3.300.000đ (*ba triệu ba trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Huỳnh Nhất S phải chịu 6.539.500đ (*sáu triệu năm trăm ba mươi chín nghìn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 23.862.000đ (*hai mươi ba triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 11-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông; trả lại cho anh Huỳnh Nhất S số tiền 17.322.500đ (*mười bảy triệu ba trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng*).

- Buộc anh Trịnh Hải Q và chị Đặng Thị Thu H phải chịu 42.300.000đ (*bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trịnh Hải Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Trịnh Hải Q số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 11-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Hồng Chương