

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **381/2024/DS-PT**

Ngày 31/12/2024.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất.*

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

**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: Bà Lưu Thị Thu Hương

Các thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr; Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 337/2024/TLPT-DS ngày 30/10/2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 353/2024/QĐ-PT ngày 15/11/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H' L Byă.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H. Địa chỉ: B đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy B.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh S, địa chỉ: I L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Thúc B1, ông Phạm Huy B2, ông Phạm Chung B3, ông Y Tính B4

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H (Có mặt)

Địa chỉ: B đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 01/12/2019, bà H' L Byă có chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy B nằm trong thửa đất số 82, tờ bản đồ số 61; Địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 2.854,1m² (Bằng chữ: Hai nghìn tám trăm năm mươi bốn phẩy một mét vuông); Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng: 2032; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/01/2004. Cụ thể: chiều rộng 18,75 mét, chiều dài 80 mét, diện tích ước tính 1.800m² (một ngàn tám trăm mét vuông), với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Theo kết quả trích đo địa chính là 1.484,6m². Bà H' L Byă B5 đã nhận từ ông B 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ông B hẹn khi nào ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất nói trên thì sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà H' L Byă. Ông B cam kết sẽ trả lãi suất đối với số tiền còn nợ lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho bà H' L Byă, và sẽ lo mọi thủ tục liên quan để gia đình bà H' L Byă được quyền chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất nói trên một cách hợp pháp, bởi vì nguồn gốc quyền sử dụng đất nói trên là đất cấp theo quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/7/2004 của Thủ tướng chính phủ nên trong thời hạn 10 năm kể từ khi cấp giấy chứng nhận QSD đất thì không được chuyển nhượng và nếu hết 10 năm thì phải đủ điều kiện theo quy định của pháp luật mới được chuyển nhượng.

Đến ngày 03/06/2020, ông B nói với bà H' L Byă rằng Giấy viết tay chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất ngày 01/12/2019 nói trên, ông đã làm thất lạc nên ông B viết lại giấy chuyển nhượng khác đề ngày 03/06/2020 rồi yêu cầu bà H' L Byă ký vào Giấy viết tay này, trong giấy viết tay chuyển nhượng đất ngày 03/06/2020 ông B ghi giá chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất nói trên là 363.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi ba triệu đồng), vì thực tế bà H' L Byă đã nhận từ ông B là 163.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi ba triệu đồng), trong đó: 100.000.000 đồng là số tiền gốc, 63.000.000 đồng là tiền lãi suất đối với số tiền 200.000.000 đồng mà ông B còn nợ lại. Sau đó ông B có trả thêm cho bà H' L Byă 35.000.000 đồng nữa, tổng số tiền đã nhận là 198.000.000 đồng, ông B còn nợ lại 165.000.000 đồng chưa thanh toán. Bà H' L Byă thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 363.000.000 đồng.

Ông B và bà H' L Byă đều biết rằng quyền sử dụng đất nói trên là không thể chuyển nhượng được, tuy nhiên ông B cam kết với bà H' L Byă rằng sẽ hoàn tất các thủ tục liên quan để gia đình bà H' L Byă có thể chuyển nhượng được quyền sử dụng đất nói trên cho ông B một cách hợp pháp nên bà H' L Byă mới đồng ý. Từ đó đến nay, bà H' L Byă nhiều lần yêu cầu ông B thực hiện như cam kết nhưng ông B không

thực hiện được. Hiện nay, bà H' L Byă vẫn đang canh tác trên quyền sử dụng đất nói trên và chưa bàn giao đất cho ông B. Nhận thấy, quyền sử dụng đất nói trên là không thể chuyển nhượng được nên bà H' L Byă đã tìm gặp ông B nhiều lần để yêu cầu trả lại số tiền mà bà H Lưiñ Byă đã nhận từ ông B và yêu cầu hủy Giấy mua bán đất giữa bà H' L Byă và ông B, đồng thời yêu cầu ông B phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà H' L Byă nhưng ông B không chịu hợp tác. Đối với thửa đất theo giấy bán đất ngày 01/12/2019 và thửa đất theo giấy bán đất ngày 03/6/2020 là cùng một thửa đất.

Vì vậy, bà H' L Byă khởi kiện ông Nguyễn Duy B đến Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để xem xét giải quyết, cụ thể:

Tuyên bố Giấy mua bán đất giữa bà H' L Byă với ông Nguyễn Duy B ngày 01/12/2019 và ngày 03/06/2020 đối với một phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 535168, sổ vào sổ số: CH-08526 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2012, thửa đất 82, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giấy mua bán đất vô hiệu. Bà H' L Byă sẽ trả lại số tiền đã nhận từ ông B là 198.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Duy B trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 535168, sổ vào sổ số: CH- 08526 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2012 cho hộ bà H' L Byă.

Đối với tài sản gắn liền với đất: Những tài sản gồm nhà xây tạm, giếng đào, những cây trồng có trước thời điểm chuyển nhượng là của nguyên đơn tạo lập trước. Tài sản là hàng rào kẽm và cổng sắt là của bị đơn xây dựng, đề nghị bị đơn tháo dỡ di dời. Đối với cây sầu riêng mới trồng, giếng khoan nguyên đơn nhận và khấu trừ lại giá trị cho bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Duy B trình bày: Năm 2018 tôi có nhận chuyển nhượng của bà H' L Byă 01 thửa đất có diện tích 1500m² (theo kết quả trích đo địa chính là 1484,6m²) nằm trong thửa đất số 82, tờ bản đồ 61, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H' L Byă, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, tôi đã thanh toán được 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng hẹn khi làm được thủ tục sang tên phần đất tôi nhận chuyển nhượng thì tôi sẽ thanh toán đủ. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi đã nhận đất và canh tác từ thời điểm đó cho tới nay. Đến ngày 01/12/2019 bà H' L Byă có đưa cho tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để tôi làm thủ tục sang tên phần đất tôi đã chuyển nhượng. Do thời điểm này chưa làm được thủ tục sang tên nên tôi có hỗ trợ thêm cho bà H' L Byă số tiền 40.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng còn nợ và 23.000.000 đồng là tiền mua lại chòi kho bằng gạch mà bà H' L Byă xây thuộc phần đất tôi nhận chuyển nhượng. Tổng số tiền tôi giao cho bà H' L Byă là 163.000.000 đồng. Do số

tiền tôi giao cho bà H' L Byă nhiều hơn số tiền hai bên thỏa thuận mua bán nên đến ngày 03/6/2020 tôi và bà H Lrĩn Byă ký lại giấy mua bán đất với nội dung thỏa thuận giá tiền là 363.000.000 đồng. Tôi còn nợ lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi làm được thủ tục tách thửa, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng của thửa đất trên là 363.000.000 đồng.

Sau đó tôi có giao thêm cho bà H' L Byă số tiền 35.000.000 đồng. Tổng số tiền tôi đã giao là 198.000.000 đồng, số tiền còn lại tôi nợ bà H' L Byă là 165.000.000 đồng. Tôi xác định thửa đất theo giấy bán đất ngày 01/12/2019 và thửa đất theo giấy bán đất ngày 03/6/2020 là cùng một thửa đất, tôi chỉ nhận chuyển nhượng của bà H' L Byă 01 thửa đất trên. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là của cá nhân tôi không liên quan tới ai khác. Nay nguyên đơn bà H' L Byă khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà H' L Byă vô hiệu thì tôi không đồng ý.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 244/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai; Căn cứ Điều 117, 122, 123, 129, 131, 502 Bộ luật dân sự; Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H' L Byă. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy bán đất rẫy” ngày 01/12/2019 và “Giấy mua bán đất” ngày 03/6/2020 giữa bà H' L Byă và ông Nguyễn Duy B là vô hiệu.

Buộc bà H' L Byă có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Duy B số tiền 532.792.260 đồng (*Năm trăm ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi đồng*).

Buộc ông Nguyễn Duy B trả lại cho bà H L Byă bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 535168 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2012.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án đối với nội dung cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị hàng rào kẽm gai, cổng sắt..., đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn tháo dỡ; Bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời xin rút kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký cũng như các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

- Đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.
- Đối với kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất rẫy ngày 01/12/2019 và Giấy mua bán đất ngày 03/6/2020 giữa bà H' L Byă và ông Nguyễn Duy B là vô hiệu, buộc bà H' L Byă trả cho ông Nguyễn Duy B số tiền đã nhận và bồi thường chênh lệch giá nhưng không buộc ông B trả lại đất là thiếu sót nên sửa án sơ thẩm về nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn xin rút kháng cáo. Việc rút kháng cáo là tự nguyện nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không lấy lời khai đương sự, không tiến hành hòa giải, định giá tài sản không đúng diện tích, đánh giá nội dung không đúng bản chất vụ việc, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được nhận thông báo thụ lý vụ án, đã có văn bản trình bày ý kiến, ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa. Đương sự đã được thực hiện các quyền mà pháp luật quy định để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Về việc định giá tài sản: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Trích đo hiện trạng thửa đất thì diện tích đất thực tế các bên chuyển nhượng là 1.484,6m² nên Công ty cổ phần T tiến hành thẩm định giá đối với diện tích 1.484,6m² là đúng với diện tích đất các bên chuyển nhượng.

Do đó, người đại diện của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[2.2] Về nội dung:

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất rẫy” ngày 01/12/2019 và “Giấy mua bán đất” ngày 03/6/2020 giữa bà H' L Byă và ông Nguyễn Duy B:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H' L Byă và ông Nguyễn Duy B cùng thừa nhận bà H' L Byă có chuyển nhượng cho ông B 01 diện tích đất theo giấy mua bán đất là 1.800m² (theo kết quả trích đo địa chính là 1.484,6m²) vào ngày 01/12/2019 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy viết tay chưa có công chứng chứng thực. Sau đó đến ngày 03/6/2020 hai bên lại viết lại giấy mua bán đất rầy thể hiện giá chuyển nhượng là 363.000.000 đồng, phần đất chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 82, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 535168, số vào sổ: CH- 08526 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2012 đứng tên hộ bà H' L Byă. Diện tích đất theo Giấy bán đất rầy ngày 01/12/2019 và “Giấy mua bán đất” ngày 03/6/2020 là một. Ông Nguyễn Duy B đã thanh toán được cho bà H' L Byă 198.000.000 đồng.

Tuy nhiên, khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ làm giấy viết tay chưa được công chứng, chứng thực, chưa tuân thủ hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 129 và Điều 502 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật đất đai.

Hơn nữa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 535168, số vào sổ sổ: CH- 08526 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2012 có nguồn gốc Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/7/2004 của Thủ tướng chính phủ, cụ thể *“Trong thời hạn 10 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp cho người khác...”*. Theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai quy định trong thời hạn 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn phường nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại kết quả xác minh tại địa phương thể hiện *“Từ thời điểm năm 2019 đến nay, bà H' L Byă chưa có đơn gửi UBND phường T xin xác nhận về việc không còn nhu cầu sử dụng đất”*. Như vậy, thời điểm bà H' L Byă và ông Nguyễn Duy B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đủ 10 năm kể từ ngày bà H' L Byă được nhà nước giao đất, bà H' L Byă vẫn đang sinh sống tại địa phương, đang làm nông, chưa chuyển sang làm nghề khác, còn khả năng lao động nên không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H' L Byă và ông B vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy bán đất rẫy” ngày 01/12/2019 và “Giấy mua bán đất” ngày 03/6/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

Kết quả định giá tài sản xác định giá trị phần diện tích đất tranh chấp là 1.484,6m² trị giá 1.218.155.869 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B đã thanh toán cho bà H’ L Byă 198.000.000 đồng trên tổng số tiền 363.000.000 đồng, tương ứng với thanh toán được 54,5% giá trị của hợp đồng, như vậy 54,5% giá trị thửa đất tại thời điểm định giá là: 1.218.155.869 đồng x 54,5% = 663.895.000 đồng (làm tròn số).

Cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi như nhau và buộc bà H’ L Byă phải trả cho ông B số tiền đã nhận là 198.000.000 đồng và thanh toán giá trị tương ứng với phần lỗi của mình cho ông B là (663.895.000 đồng - 198.000.000 đồng): 2 = 232.947.500 đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

Các tài sản trên đất gồm: Nhà xây tạm, giếng sâu đào 24m, 01 cây sanh, 03 cây muồng, 02 cây điều các đương sự xác định là tài sản của bà H’ L Byă có trước khi chuyển nhượng, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Đối với 37 cây sầu riêng trị giá 13.061.000 đồng, 01 giếng khoan trị giá 46.880.000 đồng, tại cấp sơ thẩm bà H’ L Byă đồng ý nhận và thanh toán giá trị lại cho ông B nên cấp sơ thẩm buộc bà H Lưiñ Byă thanh toán giá trị tài sản cho ông B là phù hợp.

[3] Hiện tại, ông Nguyễn Duy B đang sử dụng đất, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bà H’ L Byă trả lại tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường nhưng không buộc ông Nguyễn Duy B trả lại đất và tài sản trên đất là thiếu sót, giải quyết chưa đầy đủ hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cần bổ sung cũng không làm thay đổi bản chất tranh chấp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn, bà H’ L Byă.

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai; Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 502 Bộ luật dân sự; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ 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 bà H' L Byă. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất rẫy” ngày 01/12/2019 và “Giấy mua bán đất” ngày 03/6/2020 giữa bà H' L Byă và ông Nguyễn Duy B vô hiệu.

[1.1] Buộc bà H' L Byă có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Duy B số tiền 532.792.260 đồng (*Năm trăm ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Buộc ông Nguyễn Duy B phải trả lại cho bà H' L Byă diện tích 1.484,6m² đất cùng toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất gồm: Hàng rào kẽm gai, trụ sắt V, hàng rào xây gạch, trụ cổng, cổng sắt; 37 cây sầu riêng; 01 giếng khoan; Nhà xây tạm, 01 giếng đào, 01 cây sanh, 03 cây muồng, 02 cây điều, thuộc một phần thửa đất số 82, tờ bản đồ số 61, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 535168, số vào sổ: CH- 08526 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2012 đứng tên hộ bà H' L Byă, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất có vị trí, ranh giới như sau:

- Phía Đông Nam giáp đường đất dài 18.57m;
- Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 74 của bà H Der Byă dài 17.94m;
- Phía Đông Bắc giáp phần đất còn lại của bà H' L Byă (thửa đất số 2), dài 80.55m;
- Phía Tây Nam giáp thửa đất 84 của bà H Nguôl Kpor dài 82.33m.

[1.3] Ông Nguyễn Duy B có nghĩa vụ trả lại cho bà H' L Byă bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 535168 do UBND thành phố B cấp ngày 28/12/2012 cho hộ bà H' L Byă.

[2] Về chi phí tố tụng:

Bà H' L Byă phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và thẩm định giá là 6.100.000 đồng (Bà H Lưiñ Byă đã nộp đủ).

Ông Nguyễn Duy B phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và thẩm định giá là 6.100.000 đồng (*Sáu triệu một trăm nghìn đồng*). Bà H' L Byă được nhận lại số tiền 6.100.000 đồng tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định và thẩm định giá đã nộp sau khi thu được của ông Nguyễn Duy B.

[3] Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Duy B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

Bà H' L Byă phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.311.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2023/0013093 ngày 01/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ bà H' L Byă còn phải nộp số tiền 24.711.000 đồng.

[4] Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn bà H' L Byă phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013623 ngày 03/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Duy B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu 0013618 ngày 03/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương