

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 60/2023/DS-PT

Ngày 09/8/2023

V/v Tranh chấp 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 GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Giáp Bá Dự

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Như Phượng

Ông Lê Văn Hà

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án của Tòa
án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Bà
Trịnh Thị Mỹ Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2023/TLPT-DS ngày 30/6/2023 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 13/2023/DS -ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của
Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2023/QĐ-PT ngày
31 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Hồng T; địa chỉ: Thôn I, xã Ia, huyện Đức Cơ,
tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Đăng H; địa chỉ: 60 T, thành phố
Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc
Q – Công ty Luật TNHH MTV Quang Phạm; địa chỉ: 60 T, thành phố Pleiku,
tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

2- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công H1 và bà Hồ Thị T2; địa chỉ: Thôn 1, xã T,
huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

3- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Ngân hàng TMCP Phương Đông; địa chỉ: số 45 L, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

+ UBND xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Hồng T địa chỉ: Thôn I, xã Ia, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, ông Phạm Hồng T và người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Đăng H trình bày:

Ngày 21/02/2013, ông Phạm Hồng T và bà Nguyễn Thị T1 (Bà T1 lúc đó là vợ ông T, đã ly hôn ngày 21/03/2019) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Hồ Thị T2 một thửa đất rẫy tại Làng Phang (Yit Phang), xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai có diện tích đất khoảng 1,9 ha trên đất có 1.200 cây cà phê và 250 cây cao su với giá 730.000.000 đồng.

Ông T và bà T1 đã thanh toán trước cho ông H1, bà T2 700.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán hết khi ông H1, bà T2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Việc nhận chuyển nhượng đất được lập thành văn bản (Giấy sang nhượng đất vườn ngày 21/02/2013). Ngoài ra còn lập Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2013 có xác nhận của UBND xã I.

Thửa đất nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T2 được xác định là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 94, diện tích 19.758,5 m² (thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, diện tích 28.773 m² tại Làng Phang, xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 191909 do UBND huyện Đức Cơ cấp ngày 20/4/2010).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T đã sử dụng ổn định và đã nâng cấp nhà rẫy, hoàn thiện hệ thống dẫn nước tưới và trồng thêm 850 cây cao su (trồng năm 2022), trồng thêm cây tiêu nhưng tiêu đã chết.

Ông T nhiều lần yêu cầu ông H1, bà T2 cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất đã chuyển nhượng nhưng ông H1, bà T2 cố tình trì hoãn.

Vì ông H1, bà T2 không thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Hiện tại, ông H1, bà T2 đã, đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T cho Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Pleiku. Ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 và ông H1, bà T2 theo Giấy sang nhượng đất vườn ngày 21/02/2013 và Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2013 vô hiệu.

Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể là buộc ông H1, bà T2 trả các khoản như sau:

- 700.000.000 đồng đã nhận;
- 153.000.000 đồng thiệt hại chênh lệch do chênh lệch giá trị tài sản;
- Bồi thường giá trị trồng mới 850 cây cao su: 29.750.000 đồng; hệ thống ông tưới nước: 5.000.000 đồng; phần giá trị căn nhà: 10.000.000 đồng.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc Q nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Trong quá trình tham gia tố tụng bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Trước đây, bà và ông Phạm Hồng T là vợ chồng. Bà và ông T đã ly hôn theo Quyết định công nhận T2 tình ly hôn và sự thỏa T2 của các đương sự số 10/2019/QĐST-HNGĐ ngày 21/03/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ. Khi ly hôn bà và ông T không yêu cầu giải quyết chia tài sản chung.

Năm 2013, bà và ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện 1,9 ha tại làng Phang, xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai của ông Nguyễn Công H1 và bà Hồ Thị T2 với giá 730.000.000 đồng như ông T trình bày.

Sau khi ly hôn, bà và ông T đã thỏa thuận với nhau giao thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T2 cho ông T. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đề nghị Tòa giải quyết cho một mình ông T. Bà không có tranh chấp gì đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T2 cùng với tài sản gắn liền với thửa đất này. Đồng thời bà T1 từ chối tham gia tố tụng.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn, ông Nguyễn Công H1 và bà Hồ Thị T2 thống trình bày:

Ngày 21/02/2013, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 thửa đất rẫy tại Làng Phang, xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai có diện tích đất khoảng 1,9 ha (19,000 m²) trên đất có 1.200 cây cà phê và 250 cây cao su với giá 730.000.000 đồng. Ông T, bà T1 đã thanh toán cho ông, bà 700.000.000 đồng. Sau khi ông, bà giao cho ông T, bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng thì ông T, bà T1 giao 30.000.000 đồng còn lại. Thửa đất chuyển nhượng là một phần thửa đất có diện tích đất khoảng 2,8 ha (28,000 m²). Việc chuyển nhượng đất được lập thành “Giấy sang nhượng đất vườn”.

Ngoài ra còn lập Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2013 có xác nhận của UBND xã I.

Sau đó, ông, bà nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 01 tờ bản đồ số 11, diện tích 28.773 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.01851 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Cơ cấp ngày 20/04/2013).

Thực tế ông, bà chỉ có quyền sử dụng diện tích đất 1,9 ha còn phần diện tích đất còn lại là thuộc quyền sử dụng của ông Rơ Mah Veo.

Năm 2019, ông, bà thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 01 tờ bản đồ số 11 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Pleiku vay 600.000.000 đồng. Khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng, ông, bà không nói cho ông T, bà T1 biết. Hiện tại, ông, bà chưa trả hết nợ cho Ngân hàng nên chưa xóa thế chấp.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ông Nguyễn Thanh Hà trình bày:

Ngày 21/6/2019, ông H1, bà T2 thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Pleiku theo Hợp đồng thế chấp số 0341/2019/BĐ. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp này, ông H1, bà T2 vay Ngân hàng 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0347/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 18/6/2020. Hiện nay, ông H1, bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng đang khởi kiện ông H1, bà T2 tại Tòa án.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Thân trình bày:

Ông Phạm Hồng T có lập Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2013 và có nhờ Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai xác nhận và căn cứ vào Giấy sang nhượng đất vườn ngày 21/02/2013 do ông T cung cấp, UBND xã đã xác định vị trí, ranh giới thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 94 nên đã ghi vào trong Hợp đồng là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 94 diện tích 19.758,5 m² và đã ký xác nhận và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã I. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 94 đã được đo vẽ tổng thể vào năm 2012.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đã căn cứ:

Căn cứ các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 132, 500, 501, 502, 503, 668 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Công H1, bà Hồ Thị T2 ký kết ngày 21/02/2013, bổ sung ngày 22/02/2013 vô hiệu toàn bộ kể từ thời điểm ký kết.

- Buộc ông Nguyễn Công H1, bà Hồ Thị T2 trả lại cho ông Phạm Hồng T 700.000.000 đồng đã nhận; bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông T: 117.945.205 đồng; thanh toán cho ông T giá trị 850 cây cao su, trị giá: 29.750.000 đồng; giá trị hệ thống ống tưới nước: 5.000.000 đồng; giá trị sửa chữa phần giá trị căn nhà: 10.000.000 đồng. Tổng cộng: 862.695.205 đồng.

Buộc ông T trả lại cho ông H1, bà T2 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 94 diện tích 19.758,5 m² tại Làng Phang (Yít Phang), xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này gồm: 1200 cây cà phê, 250 cây cao su (ông H1 trồng), 850 cây cao su trồng mới (ông T trồng), 01 nhà rẫy diện tích 60m², 01 ao diện tích 60m² (có sơ đồ đất kèm theo).

- Phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 35.054.795 đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc ông H1, bà T2 chịu 4.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 4.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Vì ông T đã thanh toán đủ các chi phí này nên buộc ông H1, bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T toàn bộ các chi phí tố tụng này là 8.500.000 đồng.

- Về án phí:

- Buộc ông H1, bà T2 chịu 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; 37.880.856 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền và bồi thường thiệt hại;

- Buộc ông Phạm Hồng T chịu 1.752.340 đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận; 38.932.500 đồng án phí đối với nghĩa vụ trả tài sản, được khấu trừ vào 24.341.000 đồng tiền tạm ứng ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0006892 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai. Ông T còn phải nộp 16.343.840 đồng án phí để sung ngân sách nhà nước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/5/2023, nguyên đơn ông Phạm Hồng T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự đối với nghĩa vụ trả lại tài sản cho bị đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét

xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai theo hướng không buộc nguyên đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả lại tài sản cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

[1] Về tố tụng :

Ngày 05/8/2022, ông Phạm Hồng T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Công H1, bà Hồ Thị T2 theo Giấy sang nhượng đất vườn ngày 21/02/2013 và Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2013 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Bộ luật dân sự để thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tuy nhiên việc xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hồng T, thấy rằng:

Theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 94 diện tích 19.758,5 m² tại Làng Phang, xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai được ông H1, bà T2 chuyển nhượng cho ông T, bà T1 theo “Giấy sang nhượng đất vườn” ngày 21/02/2013, được bổ sung theo Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2013 có xác nhận của UBND xã I là một phần của thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 191909 do UBND huyện Đức Cơ cấp ngày 20/4/2010). Từ ngày nhận chuyển nhượng ông T, bà T1 đã quản lý, sử dụng cho đến nay, nhưng từ năm 2013, ông H1, bà T2 nhiều lần thế chấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11 cho Ngân hàng để vay tiền và không làm thủ tục trước bạ cho ông T vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Công H1, bà Hồ Thị T2 ký kết ngày 21/02/2013, bổ sung ngày 22/02/2013 vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Phạm Hồng T phải chịu 38.932.500 đồng án phí đối với nghĩa vụ trả lại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 94 diện tích 19.758,5 m² tại Làng Phang (Yit Phang), xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này gồm: 1200 cây cà phê, 250 cây cao su (ông H1 trồng), 850 cây cao su trồng mới (ông T trồng), 01 nhà rẫy diện tích 60m², 01 ao diện tích 60m² cho ông H1, bà T2 là không đúng với quy định, bởi nguyên đơn chỉ phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phạm Hồng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hồng T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS -ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 132, 500, 501, 502, 503, 668 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng T.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Công H1, bà Hồ Thị T2 ký kết ngày 21/02/2013, bổ sung ngày 22/02/2013 vô hiệu toàn bộ kể từ thời điểm ký kết.

1.2. Buộc ông Nguyễn Công H1, bà Hồ Thị T2 trả lại cho ông Phạm Hồng T 700.000.000 đồng đã nhận; bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông T: 117.945.205 đồng; thanh toán cho ông T giá trị 850 cây cao su, trị

giá: 29.750.000 đồng; giá trị hệ thống ống tưới nước: 5.000.000 đồng; giá trị sửa chữa phần giá trị căn nhà: 10.000.000 đồng. Tổng cộng: 862.695.205 đồng.

Buộc ông Phạm Hồng T trả lại cho ông Nguyễn Công H1, bà Hồ Thị T2 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 94 diện tích 19.758,5 m² tại Làng Phang (Yít Phang), xã I, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này gồm: 1200 cây cà phê, 250 cây cao su (ông H1 trồng), 850 cây cao su trồng mới (ông T trồng), 01 nhà rẫy diện tích 60m², 01 ao diện tích 60m² (có sơ đồ đất kèm theo).

1.3. Phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 35.054.795 đồng.

1.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc ông H1, bà T2 chịu 4.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 4.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Vì ông T đã thanh toán đủ các chi phí này nên buộc ông H1, bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T toàn bộ các chi phí tố tụng này là 8.500.000 đồng.

1.5. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông H1, bà T2 chịu 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; 37.880.856 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền và bồi thường thiệt hại;

- Buộc ông Phạm Hồng T chịu 1.752.340 đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận, được khấu trừ vào 24.341.000 đồng tiền tạm ứng ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0006892 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai. Hoàn trả cho ông Phạm Hồng T số tiền 22.590.660 đồng

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Hồng T không chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005514 ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất chậm thi hành án được xác định theo thỏa T2 của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nếu không thỏa T2 thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Trường hợp Bản án 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 T2 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, 7a, 7b 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.

Kèm theo Bản án là 01 sơ đồ đất, là bộ phận của Bản án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đức Cơ
- Chi cục THADS huyện Đức Cơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, VT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Giáp Bá Dự

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku
- Chi cục THADS thành phố Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, VT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Giáp Bá Dự

