

Bản án số: 27/2025/DS-PT

Ngày: 15 - 01 - 2025

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 ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Huyền.

*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 Đăk Lăk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 342/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 393/2024/QĐ-PT, ngày 03/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 382/QĐ-PT ngày 20/12/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa (*vắng mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk (*có mặt*).

**2. Bị đơn:** Ông Đỗ Đình P; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk (*vắng mặt*).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Yên Văn S, sinh năm 1976 và bà Bùi Thúy L (Bùi Thị Thúy L), sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk (*vắng mặt*).

3.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

\* **Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trịnh Thị T trình bày:

Vào ngày 24/7/2012, ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đình P hai thửa đất tại thôn I, xã E, huyện E thuộc thửa đất số 127 (nay là thửa 55) tờ bản đồ số 34 (nay là tờ bản đồ số 127) diện tích 329,1m<sup>2</sup> và thửa đất số 82E, tờ bản đồ số 34 (nay là tờ bản đồ số 127) diện tích 340m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 112.000.000 đồng; ông H đã trả đủ tiền cho ông P. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng viết tay với nhau, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của hai thửa đất nói trên đang đứng tên vợ chồng ông Yên Văn S, bà Bùi Thúy L, do ông P mua lại của ông S, bà L nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Để thuận lợi cho việc chuyển nhượng, ngày 30/9/2013 ông P, vợ chồng ông H và vợ chồng bà L, ông S đã thỏa thuận vợ chồng ông S, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông H, bà X, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã E, huyện E vào ngày 30/9/2013. Tuy nhiên, sau khi ông H nhận GCNQSDĐ thì chỉ có quyền sử dụng đất thửa 127 và thửa đất số 82Đ (thửa đất số 82Đ do bà Trịnh Thị T là chị dâu của ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H1 ngày 06/5/2013) mà không có thửa 82E.

Sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên của ông P thì ông H1 nhờ bà Trịnh Thị T viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hàn Viết T1, bà Lê Thị D và vợ chồng bà D đã tiến hành đổ đất để san lấp mặt bằng trên thửa đất số 82E nhưng sau đó ông S, bà L ra tranh chấp thửa đất số 82E nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy ông H1 phải trả lại tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền đổ đất san lấp mặt bằng 34.000.000 đồng (vợ chồng bà D bớt lại 1.000.000 đồng tiền đổ đất còn lại là 33.000.000 đồng).

Tại đơn khởi kiện ngày 03/12/2019, ông H1 yêu cầu ông P phải tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2012 đối với thửa đất số 82E, tờ bản đồ số 34 diện tích 340m<sup>2</sup> giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Đình P và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H. Sau đó, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/7/2012 giữa ông H với ông P đối với thửa đất số 82E, tờ bản đồ số 34, diện tích 340m<sup>2</sup>, theo GCNQSDĐ số AI 657105 do UBND huyện E cấp cho ông Yên Văn S, bà Bùi Thúy L là vô hiệu.

- Buộc ông P có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền gồm: Giá trị thửa đất là 30.000.000 đồng; số tiền ông H đổ đất, san lấp mặt bằng tại thời điểm năm 2015 là 33.000.000 đồng, do ông H phải đi vay nên cộng cả tiền lãi là 16.000.000 đồng, tổng cộng ông P phải trả cho ông H là 79.000.000 đồng.

*\* Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Đỗ Đình P trình bày:*

Vào năm 2012, vợ chồng ông Yên Văn S, bà Bùi Thúy L có nợ ông P một khoản tiền, do vợ chồng ông S không trả được nên đã đồng ý chuyển nhượng lại cho ông P thửa đất số 127 và thửa đất số 82E nói trên để trừ nợ. Đến ngày 24/7/2012 ông P có viết tay sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 127 và 82E với giá chuyển nhượng là 112.000.000 đồng, không thỏa thuận rõ giá chuyển nhượng của mỗi thửa là bao nhiêu. Ông P đã nhận đủ số tiền trên của ông H. Do cả hai thửa đất nói trên ông S, bà L đang đứng tên quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận ông S, bà L là người trực tiếp làm các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất cho ông H. Vì vậy mọi giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng ông P đã giao cho ông H và ông S thực hiện với nhau. Hiện nay đất số 127 đã làm thủ tục sang tên ông Nguyễn Văn H, còn đối với thửa đất số 82E mà ông đã chuyển nhượng cho ông H lý do vì sao giữa ông H và ông S không làm được thủ tục chuyển nhượng để sang tên ông H thì ông không rõ. Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông P và ông H bị vô hiệu phần chuyển nhượng đối với thửa đất số 82E và yêu cầu ông có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền gồm: Giá trị thửa đất là 30.000.000 đồng; số tiền ông H đổ đất, san lấp mặt bằng tại thời điểm năm 2015 là 33.000.000 đồng và tiền lãi là 16.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

*\* Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Yên Văn S trình bày:*

Ông S được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ đối với 03 thửa đất gồm: thửa đất số 82Đ, thửa đất số 82E và thửa đất số 127 tại thôn I, xã E, huyện E. Đối với thửa đất số 127, trước đây ông đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Đình P sau đó ông P chuyển lại cho ông Nguyễn Văn H, do GCNQSDĐ đang đứng tên vợ chồng ông S nên vợ chồng ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông H, bà X vào năm 2014. Riêng đối với thửa đất 82E hiện vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông S, ông S chưa chuyển nhượng cho ai. Hiện nay ông H khởi kiện ông P về việc ông P chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 82E thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Người làm chứng bà Lê Thị D trình bày:* Vào năm 2015 vợ chồng bà D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H diện tích đất có chiều rộng 14m và chiều dài 77m (trong đó có thửa đất 82E) với giá 350.000.000 đồng. Do vợ chồng ông H, bà X không có mặt tại địa phương nên nhờ ông Nguyễn Văn T2 và bà Trịnh Thị T đứng ra làm giấy chuyển nhượng; vợ chồng bà D đã tiến hành đặt cọc 100.000.000 đồng và nhận đất, do thửa đất ở phía sau (thửa 82E) có một ao trũng nên bà D đã tiến hành đổ đất lấp ao hết 33.000.000 đồng. Tuy nhiên sau khi đổ đất thì ông S có tranh chấp với ông H nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy, hai bên không tiếp tục việc chuyển nhượng và vợ chồng bà T đã

trả lại cho bà D 100.000.000 đồng tiền cọc và 33.000.000 đồng tiền đồ đất. Hiện nay, ông H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với ông P thì bà D không còn liên quan và không có yêu cầu gì.

*\* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thúy L, tuy nhiên bà L đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

**\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ các điều 122, 128, 134, 137, 688, 691, 692, 697 và 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 130, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

*Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

**1.** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2012 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Đỗ Đình P bị vô hiệu một phần đối với phần chuyển nhượng thửa đất số 82E, tờ bản đồ số 34, diện tích đất 340m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 657105, có địa chỉ tại thôn I, xã E, huyện E.

**2.** Buộc ông Đỗ Đình P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H 13.940.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng đất là 4.080.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 9.860.000 đồng.

**3.** Buộc ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích đất 340m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 82E, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 657105 do UBND huyện E cấp cho ông Yên Văn S, bà Bùi Thúy L ngày 10/4/2007, có vị trí tiếp giáp đất ông Nguyễn Văn H; phía Tây giáp đất ông Vũ Đình N; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Tấn T3; phía Bắc giáp đất trồng do ông Nguyễn Văn H đang sử dụng.

**4.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Đỗ Đình P phải trả đối với: số tiền 25.920.000 đồng là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 33.000.000 đồng tiền đồ đất cải tạo mặt bằng và 16.000.000 đồng tiền lãi suất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 19/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xem xét giá trị công sức lắp ao, san lấp mặt bằng và đồ đất trên diện tích đất tranh chấp của thửa đất số 82E.

Ngày 02/01/2025, bà Trịnh Thị T làm đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu ông S, bà L phải liên đới chịu trách nhiệm với ông P trong việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại đối với chi phí san lấp,

tôn tạo đất là 33.000.000 đồng; ông P phải hoàn trả toàn bộ giá trị của thửa đất do hợp đồng vô hiệu theo biên bản định giá ngày 07/6/2024 là 23.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm tại phiên tòa:**

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

**[1] Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

**[2] Về nội dung:**

**[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:**

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào ngày 24/7/2012, ông Đỗ Đình P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất của thửa đất số 127 và thửa đất số 82E, tờ bản đồ số 34, thuộc thôn I, xã E, huyện E với giá 112.000.000 đồng. Do GCNQSDĐ của hai thửa đất đều đang đứng tên ông Yên Văn S, bà Bùi Thúy L nên giữa ông P, ông H và vợ chồng ông S, bà L đã có thỏa thuận miệng để ông S, bà L ký thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà X. Trên cơ sở đó, ngày 30/9/2013, ông S, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 127 và 82Đ cho ông H, bà X (thửa đất số 82Đ do bà Trịnh Thị T là chị dâu của ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H1 ngày 06/5/2013 theo BL 81). Đến ngày 28/4/2024 ông H1, bà X được cấp GCNQSDĐ số BI 911683 của thửa đất số 55 (thửa 127 cũ) và thửa đất 80 (thửa 82Đ cũ).

Đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 34 hiện nay các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định nên không phát sinh tranh chấp. Đối với thửa đất số 82E các bên phát sinh tranh chấp. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 82E giữa ông P và ông H1 là giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, thời điểm chuyển nhượng GCNQSDĐ đang đứng tên ông S, bà L nhưng ông S không thừa nhận việc đã chuyển nhượng thửa đất 82E cho ông P hay đồng ý cho ông P chuyển nhượng đất cho ông H1, bà X.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa 82E bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128, Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 là có căn cứ. Nội dung này các đương sự không kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

***[2.2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:***

Tại “Giấy sang nhượng đất ngày 24/7/2012” (BL 73) và lời khai của nguyên đơn, bị đơn xác định: tại thời điểm chuyển nhượng đất, các bên thống nhất giá chuyển nhượng chung của hai thửa đất 127 và 82E là 112.000.000 đồng mà không thỏa thuận cụ thể giá từng thửa đất là bao nhiêu.

Tại các biên bản xác minh ngày 12/7/2023 (BL 115) và ngày 27/12/2023 (BL 151-152) tại Chi cục thuế khu vực E- M’Đrắk thì theo Quyết định số 01/2012/QĐ-UBND ngày 12/01/2012 của UBND tỉnh Đ, thửa đất 82E có giá là 4.080.000 đồng, thửa đất số 127 có giá là 51.649.200 đồng.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 07/6/2024 (BL 162-163) thì thửa đất số 55, tờ bản đồ số 127 (thửa 127, tờ bản đồ 34 cũ) có giá thị trường là 900.000.000 đồng, còn thửa đất 82<sup>E</sup>, tờ bản đồ 34 có giá là 23.800.000 đồng.

Xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, thấy rằng: thời điểm chuyển nhượng thửa đất 82E, ông P chưa có quyền sử dụng đất theo quy định nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H1, còn ông H1 mặc dù biết thửa đất số 82E đang thuộc quyền sử dụng của ông S, bà L nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Thiệt hại được xác định là: 23.800.000 đồng – 4.080.000 đồng = 19.720.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên có lỗi ngang nhau, ông H1 chịu lỗi  $\frac{1}{2}$  và ông P chịu lỗi  $\frac{1}{2}$  trên số tiền thiệt hại, tương đương 9.860.000 đồng là phù hợp. Như vậy, Bản án sơ thẩm buộc ông P phải trả cho ông H1 tiền chuyển nhượng thửa đất số 82E là 4.080.000 đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với phần lỗi của ông P là 9.860.000 đồng, tổng cộng 13.940.000 đồng là có căn cứ.

Ông H1 yêu cầu ông P phải trả giá trị thửa đất số 82E là 30.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không được ông P chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu ông H1 hoàn trả toàn bộ giá trị của thửa đất theo kết quả định giá là 23.800.000 đồng là không phù hợp với các quy định của pháp luật khi xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông H1 cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác nên không có căn cứ xem xét.

Ngoài ra, ông H1 còn yêu cầu ông P trả số tiền san lấp mặt bằng là 33.000.000 đồng, do ông H1 phải đi vay để trả số tiền này cho bà Lê Thị D nên số tiền lãi phát sinh là 16.000.000 đồng ông P phải trả lại cho ông H1. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trạng thửa đất 82E đã được san ủi mặt bằng, mương nước phía đông đã bị lấp nhưng không xác định được khối lượng đất sử dụng để san lấp mặt bằng nên không xác định được giá trị. Hơn nữa, hiện nay quyền sử dụng đất thửa 82E vẫn đang đứng tên ông S, bà L nên khi hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P và ông H1 bị vô hiệu thì ông H1 buộc phải trả lại đất cho ông S, bà L. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông S, bà

L là người hưởng lợi nên ông S, bà L có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông H1 nhưng theo đơn khởi kiện của ông H1 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông P trả lại số tiền trên nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của ông H1 là phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu ông S, bà L phải liên đới chịu trách nhiệm với ông P để trả lại cho ông H1 chi phí san lấp, tôn tạo đất là 33.000.000 đồng. Xét yêu cầu này của nguyên đơn là đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đỗ Đình P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 7.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn H được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của ông P.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là:  $(25.920.000 \text{ đồng tiền giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất} + 33.000.000 \text{ đồng tiền đồ đất} + 16.000.000 \text{ đồng tiền lãi}) \times 5\% = 3.746.000 \text{ đồng}$ , được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và  $13.940.000 \text{ đồng} \times 5\% = 697.000 \text{ đồng}$ . Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông P phải chịu là: 997.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk:

- Căn cứ các điều 122, 128, 134, 137, 688, 691, 692, 697 và 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 130, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, khoản 1 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 và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.**

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2012 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Đỗ Đình P bị vô hiệu một phần đối với phần chuyển nhượng thửa đất số 82E, tờ bản đồ số 34, diện tích đất 340m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 657105, có địa chỉ tại thôn I, xã E, huyện E.

- Buộc ông Đỗ Đình P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 13.940.000 đồng (*mười ba triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng*), trong đó tiền chuyển nhượng đất là 4.080.000 đồng (*bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*) và tiền bồi thường thiệt hại là 9.860.000 đồng (*chín triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng*).

**2. Buộc ông Nguyễn Văn H trả lại cho ông Yên Văn S, bà Bùi Thúy L diện tích đất 340m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 82E, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 657105 do UBND huyện E cấp cho ông Yên Văn S, bà Bùi Thúy L ngày 10/4/2007, có vị trí: phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn H; phía Tây giáp đất ông Vũ Đình N; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Tấn T3; phía Bắc giáp đất trống do ông Nguyễn Văn H đang sử dụng.**

**3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc buộc ông Đỗ Đình P phải trả đối với: số tiền 25.920.000 đồng (*hai mươi lăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*) tiền giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 33.000.000 đồng (*ba mươi ba triệu đồng*) tiền đồ đất cải tạo mặt bằng và 16.000.000 đồng (*mười sáu triệu đồng*) tiền lãi suất.**

**4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** Buộc bị đơn ông Đỗ Đình P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 7.000.000 đồng (*bảy triệu đồng*), ông Nguyễn Văn H được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của ông P.

*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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

**5. Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu 3.746.000 đồng (*ba triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.300.000 đồng (*hai triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số AA/2017/0013467 ngày 03/12/2019 và biên lai số AA/2021/0020252 ngày 12/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E. Ông Nguyễn Văn H còn phải nộp 1.446.000 đồng (*một triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).



Bị đơn ông Đỗ Đình P phải chịu 997.000 đồng (*chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2023/0000625 ngày 29/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[2] 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

*(đã ký)*

**Lê Thị Thanh Huyền**