

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 69/2023/DS-PT

Ngày 20/9/2023

*“V/v tranh chấp tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất 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 tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Văn Hà;

2. Ông Lê Đình Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị L – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2023/TLPT-DS ngày 25/5/2023 về “ *Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 07/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Kim Ph; địa chỉ: Hẻm Phạm Văn Đồng, tổ A, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Thanh Th; địa chỉ: Hẻm Phạm Văn Đồng (nay là số nhà B đường Võ Văn Kiệt) tổ A, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lâm Ngọc L; địa chỉ: Thôn NH, xã Ia Boong, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền số 009809, ngày 10/8/2023)(Có mặt);

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

3.1. Anh Nguyễn Quốc Tr và bà Lâm Ngọc L; cùng trú tại hẻm Phạm Văn Đồng, tổ A, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Anh Tr vắng mặt, bà L có mặt).

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (Viết tắt là Ngân hàng BIDV); địa chỉ: 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Th; Chức vụ: Phó Giám đốc phòng giao dịch thành phố Pleiku thuộc chi nhánh Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Gia Lai; địa chỉ: 139 Hoàng Văn Thụ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

(Theo văn bản ủy quyền số 1883/QĐ-BIDV.NGL ngày 30/6/2022)(Có mặt);

3.3. Văn phòng Công chứng Xuân Hiệp (nay là Trần Xuân H);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nam Tr; địa chỉ: Tổ C, phường Ia Kring, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền số: 67/GUQ-VPCC ngày 19/12/2022 (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là chị Nguyễn Thị Thanh Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Kim Ph trình bày:

Trong năm 2020, chị Ph có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Quốc Tr thửa đất tại tổ 7, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CN 275152 ngày 27/7/2018) với giá là 1,4 tỷ. Ngày 15/12/2020 anh Tr cho chị Ph vay 1.150.000.000 đồng chuyển vào tài khoản Ngân hàng BIDV để thanh toán tiền nợ vay thay cho chị Ph, mục đích để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp tại Ngân hàng, đồng thời cân trừ số tiền này vào tiền nhận chuyển nhượng. Ngày 16/12/2020 chị Ph và anh Tr đến Văn phòng Công chứng Xuân Hiệp (nay là Trần Xuân H) để ký hợp đồng; tại đây anh Tr đã cho em của mình là Nguyễn Thị Thanh Th đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Sau đó, chị Ph yêu cầu anh Tr thanh toán số tiền còn lại 250.000.000 đồng, anh Tr cho rằng đang khó khăn, đề nghị chị Ph tạo điều kiện cho em gái của mình là chị Th đăng ký nhận quyền sử dụng đất và thế chấp vay tiền xong sẽ trả hết số tiền còn lại.

Sau khi chị Th thực hiện xong việc đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng và thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nhưng vẫn không trả số tiền còn lại, chị Ph đã nhiều lần đến nhà anh Tr đòi số tiền còn lại, nhưng anh Tr cố tình lẩn tránh, không trả.

Do anh Tr chưa trả xong số tiền nhận chuyển nhượng, nên chị Ph vẫn chưa giao đất cho anh Tr. Chị Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2020 giữa chị Ph và chị Nguyễn Thị Thanh Th được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Xuân H; chị Ph chấp nhận trả lại cho anh Tr số tiền 1.150.000.000 đồng đã nộp vào tài khoản Ngân hàng và các nghĩa vụ phát sinh đối với tài sản thế chấp.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Thanh Th trình bày:

Chị Th thừa nhận có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Kim Ph thửa đất như trình bày trong đơn khởi kiện với giá là 1,4 tỷ, nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000đ và được thanh toán làm hai đợt: Đợt 01 vào ngày 15/12/2020 là 1.150.000.000 đồng, được căn trừ qua số tiền chị Ph nợ anh ruột của chị Th là Nguyễn Quốc Tr; Đợt 02 vào ngày 16/12/2020 chị Th giao trực tiếp 250.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Trần Xuân H.

Như vậy, chị Th đã thanh toán đủ tiền cho chị Ph và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, nên chị Th không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị Th xin vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quốc Tr và bà Lâm Ngọc L trình bày:

Anh Tr, bà L không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ 31, tại tổ 7, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giữa chị Nguyễn Thị Kim Ph và chị Nguyễn Thị Thanh Th, nên không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và xin vắng mặt tại phiên tòa, đồng thời không đồng ý việc chị Ph yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam trình bày:

Thửa đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CN275152 ngày 27/7/2018 cho bà Trần Thị H đã được chỉnh lý sang tên cho chị Nguyễn Thị Thanh Th, hiện nay chị Th đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV để đảm bảo số tiền nợ 1,2 tỷ đồng và nợ lãi phát sinh. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích cho Ngân hàng BIDV.

Chị Nguyễn Thị Thanh Th đã ngừng trả lãi của số tiền nợ vay 1,2 tỷ đồng kể từ ngày 15/12/2022. Bảng tính lãi vay ngày 07/4/2023, Ngân hàng xác định, tính đến ngày 07/4/2023, chị Nguyễn Thị Thanh Th đang còn nợ 41.227.397 đồng tiền lãi.

Hồ sơ vay tiền Ngân hàng của chị Nguyễn Thị Kim Ph năm 2018 thể hiện giá của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 31, diện tích 221,3m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN275152 cấp ngày 27/07/2018 tại tổ 7, phường Yên Thế, thành phố Pleiku là 01(Một) tỷ đồng; ngày 15/12/2020 đã được xóa nội dung đăng ký thế chấp.

Hồ sơ vay tiền của chị Nguyễn Thị Thanh Th tại Ngân hàng BIDV, ngày 25/12/2020 thể hiện: Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/8005053/HĐBĐ ngày 24/12/2020, chị Th thế chấp tài sản là quyền sử dụng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Kim Ph theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/12/2020, đã được xóa đăng ký thế chấp ngày 15/12/2020, chỉnh lý sang tên cho chị Th ngày 23/12/2020;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Trần Xuân H trình bày:

Việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất, các bên tự thực hiện, Công chứng viên không chứng kiến việc giao nhận tiền và không xác nhận nội dung này trong văn bản công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 132, Điều 104, Điều 147, Điều 164, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các điều 124, 131, 133; Điều 370 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Kim Ph và chị Nguyễn Thị Thanh Th đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 31, diện tích 221,3m², tổ 7, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CN 275152 ngày 27/7/2018, được Văn công chứng Xuân Hiệp công chứng ngày 16/12/2020, số công chứng 007431, quyền số 08/VP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc chị Nguyễn Thị Thanh Th phải hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Kim Ph thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CN 275152 tại tổ 7, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đúng như hiện trạng khi giao dịch ghi trong hợp đồng chuyển nhượng.

Buộc chị Nguyễn Thị Kim Ph phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Nam Gia Lai (BIDV) đối với số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) mà chị Th đã vay cùng số tiền lãi suất kể từ ngày ngừng 15/12/2022 cho đến ngày xét xử 07/4/2023 là 41.227.397đ (Bốn mươi một triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi bảy đồng) thay cho chị Nguyễn Thị Thanh Th và tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất ghi trên hợp đồng cho đến khi trả xong.

Các thỏa thuận giữa chị Nguyễn Thị Thanh Th với Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Nam Gia Lai trong Hợp đồng Tín dụng số 02/2020/8005053/HĐTD ngày 25/12/2020 và Hợp đồng Thế chấp bất động sản số 01/2020/8005053 ngày 24/12/2020 cũng được áp dụng với chị Nguyễn Thị Kim Ph.

Anh Nguyễn Quốc Tr và chị Nguyễn Thị Thanh Th có quyền khởi kiện đối với số tiền 1.150.000.000đ (Một tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng) nếu có tranh chấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị Thanh Th phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ph 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001841 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/5/2023, bị đơn là chị Nguyễn Thị Thanh Th có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án và xét xử lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo (chị Th)– do bà Lâm Ngọc L làm người đại diện theo ủy quyền không rút kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc chị Th trả cho chị Ph 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng tương ứng với 80% lỗi; do chị Th đã trả số tiền còn lại của thửa đất và bồi thường thiệt hại nên chị Th không phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quốc Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Năm 2020 giữa chị Nguyễn Thị Kim Ph và anh Nguyễn Quốc Tr có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó chị Ph chuyển nhượng cho anh Tr thửa đất tại tổ 7, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai với giá là 1,4 tỷ; thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CN 275152 ngày 27/7/2018. Ngày 15/12/2020 anh Tr cho chị Ph vay 1.150.000.000 đồng chuyển vào tài khoản Ngân hàng BIDV để thanh toán tiền nợ thay cho chị Ph và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị Ph đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 16/12/2020 chị Ph và anh Tr đến Văn phòng Công chứng Trần Xuân H để ký hợp đồng. Tại đây, anh Tr đã cho em gái của mình là Nguyễn Thị Thanh Th đứng tên bên nhận chuyển nhượng, đồng thời các bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng. Trên cơ sở thỏa thuận của các bên, Văn phòng công chứng Trần Xuân H đã soạn hợp đồng và công chứng hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Kim Ph và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Thanh Th đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 31, diện tích 221,3m², tổ 7, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, có số công chứng 007431, quyền số 08/VP/CC-SCC/HĐGD.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2020 được công chứng, thế nhưng các bên đương sự đều thừa nhận giá trị thực tế của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1,4 tỷ đồng và giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng ngày 16/12/2020 là 20.000.000 đồng; mục đích ghi giá trị chuyển nhượng thấp nhằm mục đích giảm chi phí khi nộp thuế. Theo quy định tại Điều 398 Bộ luật dân sự năm 2015, giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng, vì vậy, trong vụ án, các bên đã giả tạo về giá trong văn bản hợp đồng. Mặt khác, chị Th khai rằng, sau khi ký hợp đồng và hợp đồng được công chứng, chị Th đã giao đủ cho chị Ph số tiền còn lại 250.000.000 đồng. Thế nhưng, chị Ph khai rằng chưa nhận được số tiền còn lại theo thỏa thuận. Mặc dù anh Tr, chị Th khai đã trả cho chị Ph số tiền còn lại nhưng không có căn cứ chứng minh, vì vậy, đã có đủ cơ sở xác định số tiền còn lại 250.000.000 đồng bên nhận chuyển nhượng chưa giao đủ cho nguyên đơn.

[2.3] Như vậy, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tuy đã được công chứng, nhưng không xuất phát từ ý chí đích thực khi các bên tham gia giao kết, đã giả tạo về giá nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba và các đương sự không thống nhất trong việc trả số tiền còn lại. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 124 Bộ luật dân sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2020 giữa chị Th và chị Ph vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng quy định.

[2.4] Về nguyên tắc, 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, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Trong vụ án, chị Th có lỗi nhiều hơn chị Ph bởi đã đề nghị xác lập hợp đồng có giá trị thấp nhằm giảm bớt tiền khi nộp thuế, đồng thời không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, chưa giao hết số tiền nhận chuyển nhượng; đây cũng là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu, vì vậy, chị Th phải chịu 80% lỗi, chị Ph chịu 20% lỗi.

[2.5] Tại thời điểm giao dịch được xác lập, chị Ph đã nhận 1.150.000.000 đồng. Theo biên bản định giá ngày 21/6/2022 thì toàn bộ giá trị thửa đất là 1.532.060.000 đồng. Thiệt hại do giao dịch bị vô hiệu là: 1.532.060.000 đồng - 1.400.000.000 đồng = 132.060.000 đồng x 80% = 105.648.000 đồng. Do đó, chị Th có nghĩa vụ phải bồi thường cho chị Ph 105.648.000 đồng do vô hiệu hợp đồng và số tiền còn lại chưa thanh toán của việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250.000.000 đồng, tổng cộng 355.648.000 đồng.

[2.6] Hiện nay, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 31, diện tích 221,3m² tại tổ 7 phường Yên Thế, Pleiku chị Nguyễn Thị Thanh Th đã được cấp quyền sử dụng đất và chị Th đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV để bảo đảm cho khoản tiền vay 1,2 tỷ cùng lãi phát sinh. Trong quá trình tham gia tố tụng, Ngân hàng BIDV không có yêu cầu độc lập, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc chị Th phải hoàn trả cho chị

Ph thừa đất; buộc chị Ph phải thanh toán cho Ngân hàng BIDV số tiền 1,2 tỷ mà chị Th đã vay cùng số tiền lãi suất kể từ ngày 15/12/2022 cho đến ngày xét xử 07/4/2023 là 41.227.397đ thay cho chị Th và tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất ghi trên hợp đồng cho đến khi trả xong là không đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Mặc dù vậy, như đã phân tích tại mục [2.5] nêu trên, trong trường hợp này cần buộc chị Th phải trả lại cho chị Ph giá trị còn lại của thửa đất chưa trả 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng là 105.648.000 đồng. Cả hai khoản tiền này tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thỏa thuận và do chị Th đã trả tiền tương ứng với giá trị thửa đất nên chị Th không phải hoàn trả thửa đất cho chị Ph.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm cho nên cũng cần phải sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quy định. Chị Nguyễn Thị Thanh Th không phải chịu án phí phúc thẩm; chị Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 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;

- Áp dụng Điều 124, 131, 398 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Kim Ph và chị Nguyễn Thị Thanh Th đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 31, diện tích 221,3m², tờ 7, phường Yên Thế, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CN 275152 ngày 27/7/2018, hợp đồng do Văn công chứng Trần Xuân H công chứng ngày 16/12/2020, số công chứng 007431, quyền số 08/VP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc chị Nguyễn Thị Thanh Th phải trả cho chị Nguyễn Thị Kim Ph 250.000.000 đồng và bồi thường do hợp đồng vô hiệu 105.648.000 đồng. Tổng cộng 355.648.000 đồng (Ba trăm năm mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị Thanh Th phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do vô hiệu hợp đồng và 17.782.000 đồng (Mười bảy triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn) án phí dân sự sơ thẩm do thực hiện nghĩa vụ và bồi thường, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai số 0000275, ngày 12/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku; số tiền còn lại chưa nộp 17.782.000 đồng (Mười bảy triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Chị Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001841 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Nguyễn Thị Kim Ph tự nguyện chịu 2.100.000 đồng (Hai triệu, một trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp).

6. 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 thuận 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn

