

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 124/2024/DS-PT

Ngày: 28-8-2024

V/v: “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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Công Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 62/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 217/TB-TA ngày 12 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Xuân VE, sinh năm: 1994; cư trú tại thôn 1, xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Bùi CT, sinh năm: 2000; cư trú tại thôn 8, xã LN2, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2194, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NTQ chứng nhận ngày 17/4/2024); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn NN, sinh năm: 1965; cư trú tại thôn 9, xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn VT, sinh năm: 1992; địa chỉ liên hệ: số 11A, đường TL, Phường A, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn DN - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Bà Ngô TN, sinh năm: 1973; cư trú tại tại thôn 9, xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Phạm VO, sinh năm: 1963, bà Nguyễn TT, sinh năm: 1979; cư trú tại thôn 13, xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thôn 1, xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi VT, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn NN – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 19/5/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Lê Xuân VE thì: Vào tháng 7/2019 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn NN lô đất có diện tích 172,9m²; mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại thôn 13, xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 919538 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/10/2018 mang tên ông Nguyễn NN; giá chuyển nhượng thực tế là 180.000.000đ nhưng hai bên chỉ ghi trong hợp đồng là 5.000.000đ; hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã LN1, huyện X chứng thực vào ngày 12/7/2019; ông đã giao đủ tiền như đã thỏa thuận.

Đến ngày 24/7/2019 ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đăng ký biến động sang tên. Sau khi thủ tục chuyển nhượng hoàn tất hai bên tiến hành bàn giao đất trên thực địa thì phát hiện có vợ chồng ông Phạm VO, bà Nguyễn TT đang canh tác sử dụng đất ổn định từ năm 2007 đến nay nên xảy ra tranh chấp.

Năm 2020 ông đã khởi kiện vợ chồng ông VO, bà TT để yêu cầu trả lại diện tích đất nói trên. Tuy nhiên, quá trình xác minh thể hiện vợ chồng ông VO, bà TT đã canh tác, sử dụng ổn định từ năm 2007 là đúng nên ông đã rút đơn kiện không yêu cầu giải quyết tranh chấp với vợ chồng ông VO, bà TT nữa.

Vì vậy, nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên; yêu cầu vợ chồng ông NN, bà TN phải trả lại cho ông số tiền đã nhận là 180.000.000đ và giải

quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật, cụ thể vợ chồng ông NN, bà TN phải trả lại tiền trượt giá theo Chứng thư thẩm định giá là 1.288.796.600đ, ông không yêu cầu tính giá trị tài sản (cây trồng) trên đất do ông VE chưa nhận đất canh tác ngày nào; ông đồng ý làm thủ tục để sang tên lại thửa đất số 423 nói trên cho vợ chồng ông NN, bà TN theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN thì: Vào năm 2018 ông NN có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn VT1 lô đất diện tích 395m², trên đất có nhà. Đến tháng 7/2019 ông NN làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lê Xuân VE, vợ chồng ông, bà không hiểu vì sao ông Phạm VO có tranh chấp đất trên và nói là đất của ông VO. Vợ chồng ông, bà đề nghị Toà án làm rõ và giải quyết theo quy định của pháp luật vì khi ông NN khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất có đầy đủ giấy tờ hợp pháp, khi chuyển nhượng vợ chồng ông, bà cũng làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật nên nay không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Phạm VO, bà Nguyễn TT thì: Thửa đất số 423, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại thôn 13, xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông VO nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn TT1 vào năm 2007. Vợ chồng ông, bà nhận đất và canh tác từ đó đến nay, không có ai tranh chấp gì. Đến năm 2020 - 2021 khi ông Lê Xuân VE tranh chấp thì vợ chồng ông, bà mới biết là ông Nguyễn NN đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất nói trên. Năm 2019 ông NN chuyển nhượng lại cho ông VE nhưng vợ chồng ông, bà không biết. Vợ chồng ông, bà khẳng định vợ chồng ông, bà đã canh tác ổn định đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, ông NN không nhận đất, không biết đất và cũng không canh tác diện tích đất này. Việc ông VE tranh chấp với ông NN thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến gì, đề nghị Toà án Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Sau này nếu có tranh chấp về diện tích đất này với ông Nguyễn NN thì vợ chồng ông, bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã LN1, huyện X thì: Ngày 12/7/2019, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ Ủy ban nhân dân xã LN1 đã tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn NN, bà Ngô TN chuyển nhượng cho ông Lê Xuân VE. Trong quá trình thực hiện kê khai thông tin để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, bộ phận chuyên môn Ủy ban nhân dân xã LN1 đã kiểm tra thông tin của hộ ông bà Nguyễn NN, Ngô TN, ông Lê Xuân VE và nhận thấy các bên tham gia thoả thuận cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của văn bản, tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực các bên tham gia thoả thuận minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thoả thuận và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt người tiếp nhận hồ sơ. Việc thực hiện chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã LN1 đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm chứng thực và

đúng theo quy định tại nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 về cấp bản sao từ bản gốc chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và hợp đồng giao dịch. Ủy ban nhân dân xã LN1, huyện X đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 06/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024; Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân VE đối với vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN với ông Lê Xuân VE được Ủy ban nhân dân xã LN1 chứng thực ngày 12/7/2019.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN phải trả lại cho ông Lê Xuân VE số tiền 180.000.000đ và tiền trượt giá theo chứng thư thẩm định là 1.288.796.600đ. Tổng cộng là 1.468.796.600đ.

- Buộc ông Lê Xuân VE phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN toàn bộ diện tích 172,9m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại thôn 13, xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu CO 919538 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/10/2018.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 22/01/2024 ông Nguyễn NN có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông và ông Lê Xuân VE.

Tại phiên tòa,

Anh Bùi CT, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân VE, và ông Nguyễn NN thống nhất sử dụng kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định ngày 07/5/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Năm Thành Viên thực hiện.

Ông Nguyễn NN vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông NN đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông NN.

Anh Bùi CT, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân VE, thống không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Nguyễn NN, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn NN thì thấy rằng:

[2.1] Về tố tụng: Tại đơn khởi kiện ghi ngày 19/5/2022, ông VE khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết với nội dung buộc vợ chồng ông NN, bà TN phải bàn giao diện tích đất 172,9m² thuộc thửa 423, tờ bản đồ số 77 tại xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; trong trường hợp không thể bàn giao được thì buộc vợ chồng ông NN, bà TN phải trả số tiền 180.000.000đ và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng này.

Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai ngày 03/11/2022 (BL12) ông VE xác định nội dung yêu cầu khởi kiện của mình là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng này. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định.

[2.2] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguồn gốc của lô đất mà các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa số 153, tờ bản đồ 22 có diện tích 5.790m² tọa lạc tại xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH570357 ngày 16/4/2007 cho ông Đoàn VT.

Ngày 23/02/2009 ông VT thực hiện việc tách thửa số 153 thành thửa 287 có diện tích 5.196,5m² và thửa 288 có diện tích 383,5m². Ngày 20/3/2009 ông Thời làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa số 288 cho ông Nguyễn VT1 và ngày 17/4/2009 Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 705157 cho ông VT1 theo quy định. Đến ngày 05/02/2018 ông VT1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn NN.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông VT1 thì ông NN tiếp tục làm thủ tục tách thửa đất số 288 thành 02 thửa đất mới là 142 và 423. Do đó, ngày 25/10/2018 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 919538 cho ông Nguyễn NN.

Ngày 12/7/2019 ông NN làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 423 cho ông Lê Xuân VE. Tuy nhiên, do trên diện tích đất này hiện nay do vợ chồng ông VO, bà TT đang quản lý, sử dụng nên các bên không thể thực hiện được việc bàn giao đất trên thực địa.

[2.3] Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông VE với vợ chồng ông NN, bà TN do Ủy ban nhân dân xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 61, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐCN ngày 12/7/2019 thể hiện đối tượng các bên giao kết hợp đồng là diện tích đất thuộc thửa 423, tờ bản đồ số 77 tại xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận theo hợp đồng là 5.000.000đ và theo thực tế là 180.000.000đ.

Thực tế, ông VE chưa được nhận bàn giao diện tích đất này trên thực địa mà chỉ mới dừng lại ở thủ tục pháp lý; đồng thời, quá trình giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân VE với ông Phạm VO trước đây thì bà Nguyễn TT có cung cấp cho một số chứng cứ liên quan đến việc ông Thời viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn VB (chồng bà TT) toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 22 tại xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; giấy sang nhượng đất giữa ông Ba và ông Hội; giấy sang nhượng giữa ông Độ, bà Thu với ông Đông; giấy sang nhượng giữa ông Đông với ông VO. Về mặt nguồn gốc thì diện tích đất này là của ông VT1 mặc dù được chuyển nhượng qua nhiều người tuy nhiên người trực tiếp sử dụng, quản lý đất từ trước đến nay chỉ có vợ chồng ông VO, bà TT. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông VE và ông NN có đối tượng không thể thực hiện được trên thực tế nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên là có căn cứ.

[2.4] Xét về lỗi dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 và Điều 6 của hợp đồng thì bên chuyển nhượng (vợ chồng ông NN, bà TN) cam kết đất không có tranh chấp và phải có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng (ông Lê Xuân VE) vào thời điểm sau khi hợp đồng này hoàn tất thủ tục. Tuy nhiên, khi hai bên tiến hành bàn giao đất trên thực địa thì phát hiện có vợ chồng ông VO, bà TT đang canh tác sử dụng ổn định nên không bàn giao được. Bản thân ông VE cũng có lỗi khi không tìm hiểu diện tích đất nói trên trước khi nhận chuyển nhượng mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông NN để tham gia giao kết. Vì vậy, cần xác định lỗi của bên chuyển nhượng là 80%, bên nhận chuyển nhượng là 20%. Ngoài ra, khi

giao kết hợp đồng vợ chồng ông NN, bà TN cùng ký nên cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông NN, bà TN cùng có trách nhiệm trả lại tiền cho ông VE là phù hợp.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 07/5/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Năm Thành Viên thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 425.688.881đ; tại phiên tòa hôm nay cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất sử dụng kết quả định giá này để làm cơ sở giải quyết vụ án nên cần chấp nhận.

Như vậy giá trị trượt giá của diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp là: $425.688.881đ - 180.000.000đ = 245.688.881đ$; do xác định lỗi vợ chồng ông NN, bà TN là 80%, ông VE là 20% nên cần buộc vợ chồng ông NN, bà TN phải thanh toán cho ông VE số tiền chuyển nhượng đã nhận trước đó là 180.000.000đ và số tiền giá trị trượt giá tại thời điểm hiện nay là $245.688.881đ \times 80\% = 196.551.104đ$; tổng cộng là 376.551.100đ (làm tròn).

[2.5] Theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính" thì "khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".

Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên nhưng buộc ông VE phải làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN là không chính xác mà chỉ cần tuyên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X căn cứ vào Bản án của Tòa án để xóa điều chỉnh biến động tại trang 3 là phù hợp nên cũng cần sửa lại phần này.

[2.6] Trong vụ án này, ông VE chỉ có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông NN. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VO, bà TT hiện đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án nên trong trường hợp vợ chồng ông VO, bà TT có tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với ông NN thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn NN, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về chi phí tố tụng: tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm là hết 29.955.600đ (nguyên đơn đã tạm nộp 13.555.600đ và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong; bị đơn đã tạm nộp 16.400.000đ và được Tòa án cấp phúc thẩm quyết toán xong). Do xác định lỗi của nguyên đơn là 20%; bị đơn là 80% nên các bên phải chịu chi phí tố tụng nói trên tương ứng với phần lỗi của mình; cụ thể ông VE phải chịu 29.955.600đ x 20% = 5.991.120đ; vợ chồng ông NN, bà TN phải chịu 29.955.600đ x 80% = 23.964.480đ; vợ chồng ông NN, bà TN phải trả lại cho ông VE 7.564.480đ.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông NN không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vợ chồng ông NN, bà TN phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 328, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn NN; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân VE về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Xuân VE và vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN đối với diện tích đất thuộc thửa 423, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân xã LN1, huyện X, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 61, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐCN ngày 12/7/2019.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Ngô TN có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Xuân VE số tiền 376.551.100đ (ba trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm năm mươi một nghìn một trăm đồng).

1.3. Ông Lê Xuân VE có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận nói trên cho ông Nguyễn NN. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X căn cứ vào Bản án của Tòa án để xóa điều chỉnh biến động tại trang 3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 919538 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn NN ngày 25/10/2018; điều chỉnh sang tên ông Lê Xuân VE ngày 24/7/2019.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Xuân VE phải chịu 5.991.120đ; vợ chồng ông NN, bà TN phải chịu 29.955.600đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Tô Thị Ngọt có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Xuân VE số tiền 7.564.480đ (bảy triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm tám mươi đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Ông Lê Xuân VE không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; ông VE được nhận lại số tiền 24.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009689 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

+ Vợ chồng ông Nguyễn NN, bà Tô Thị Ngọt phải chịu 19.127.555đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm ông NN đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006859 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông NN, bà TN còn phải nộp 18.827.555đ.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn NN không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 các 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch