TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **120**/2017/DS-PT
Ngày 13-12-2017
V/v *tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Nguyễn Kim Đồng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Mừng

Ông Võ Đình Nghị

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

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

Ngày 13 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2017/TLPT-DS ngày 24-11-2017; về việc "*tranh chấp về HĐ chuyển nhượng QSD đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2016/DS-ST ngày 04/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 303/2017/QĐ-PT ngày 30-11-2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Bà Hứa Thị Kim O, sinh năm 1965;
Địa chỉ cư trú số H 90, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. **Có mặt**

- *Đồng bị đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1942;
Bà Trần Thị S, sinh năm 1949;
Bà Trần Thị Kim H**,** sinh năm 1960;
Cùng cư trú số 108 (*số cũ 10*) B, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của các đồng bị đơn: Ông Ngô Đình L, sinh năm 1977; Địa chỉ cư trú 07c B, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (*Văn bản ủy quyền ngày 04-12-2017*). **Có mặt**

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Hứa Thị Kim O;

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25-5-2016, bản tự khai, lời khai, nguyên đơn bà O trình bày*: Ngày 22-4-2016, nguyên đơn và các bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền đất, được lập giấy tay đối với các thửa 204, 205 (*hai thửa liền kề*) cùng bản đồ 12 (*C70-III-A-a*), cùng địa chỉ số 108 (*số cũ 10*) B, phường 2, thành phố Đ, đối với thửa 204 diện tích đất 139,46m^2, tài sản căn nhà diện tích 22,28 m^2 gắn liền đất; thửa 205 diện tích đất 135,74m^2, tài sản căn nhà diện tích 85,72m^2 gắn liền đất.

Theo thỏa thuận giá trị chuyển nhượng chung hai thửa đất và tài sản gắn liền đất nêu trên là 14.000.000.000đ; nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000đ, sau khi ký hợp đồng công chứng, nguyên đơn thanh toán ngay cho bị đơn số tiền 10.000.000.000đ; số tiền còn lại được thanh toán sau khi bị đơn đăng ký sang tên cho nguyên đơn.

Khi lập Hợp đồng sau đó được công chứng, tiếp tục thỏa thuận ghi trị giá chuyển nhượng 5.000.000.000đ nhằm giảm thuế cho từng hợp đồng số 000777/quyển số 03TP/CC-SCCHĐGD ngày 22-4-2016 (*sau đây viết tắt HĐ số 000777/quyển số 03TP*), được Văn phòng Công Chứng Đ chứng thực; về chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền đất, giữa nguyên đơn và bị đơn bà Hoa, đối với thửa 204 ghi giá trị chuyển nhượng 1.500.000.000đ; nguyên đơn đã thanh toán 200.000.000đ. Hợp đồng số 000778/quyển số 03TP/CC-SCCHĐGD ngày 22-4-2016 (*sau đây viết tắt HĐ số 000778/quyển số 03TP*), được Văn phòng Công Chứng Đ chứng thực; về chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền đất, giữa nguyên đơn và các đồng bị đơn bà T, bà S, bà H, đối với thửa 205 ghi giá trị chuyển nhượng 3.500.000.000đ.

Thực hiện theo thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng công chứng, nguyên đơn cùng bị đơn đến Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương, chi nhánh Lâm Đồng (*sau đây viết tắt Techcombank*) để thanh toán số tiền 10.000.000.000đ. Do đã hết giờ làm việc của Ngân hàng của chiều ngày 22-4-2016, nên đã thỏa thuận miệng việc thanh toán số tiền này vào sáng ngày 26-4-2016 tại Ngân hàng nông nghiệp vè phát triển nông Thôn Việt Nam, chi nhánh Lâm Đồng (*sau đây viết tắt Agribank*), trong khi đó về phía bị đơn không đến Agribank chi nhánh Lâm Đồng để nhận tiền, đã liên hệ bằng điện thoại thì bị đơn nói "*khi nào họ cần tiền sẽ gọi điện*".

Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu các đồng bị đơn bà S, bà T, bà H phải thực hiện hợp đồng nêu trên, đăng ký sang tên QSD đất và quyền sở hữu nhà, giao giấy chứng nhận QSD đất và quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn. Về phía nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền chưa thanh toán theo thỏa thuận.

** Theo bản tự khai, lời khai, các bị đơn bà S, bà T, bà H trình bày*: Công nhận ngày 22-4-2016, giữa các bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền đất, đối với các thửa đất với giá trị chuyển nhượng chung hai thửa đất và tài sản gắn liền đất nêu trên là 14.000.000.000đ như nguyên đơn trình bày; nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000đ là đúng; thỏa thuận sau khi ký hợp đồng công chứng, nguyên đơn thanh toán ngay cho bị đơn số tiền 10.000.000.000đ; số tiền còn lại được thanh toán sau khi bị đơn đăng ký sang tên cho nguyên đơn. Công nhận rằng khi ký hợp đồng và sau đó được Công chứng, thỏa thuận ghi trị giá chuyển nhượng 5.000.000.000đ nhằm giảm thuế cho từng hợp đồng như nguyên đơn trình bày, số tiền đặt cọc nêu trên được trừ vào số tiền ghi trong hợp đồng Công chứng số 000777/quyển số 03TP là đúng.

Sau khi ký hợp đồng, bị đơn cùng với nguyên đơn đến Techconbank, chi nhánh Lâm Đồng để nhận số tiền 10.000.000.000đ theo thỏa thuận, nhằm có tiền bị đơn mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, khi đến Techcombank, chi nhánh Lâm Đồng từ lúc khoảng 15 giờ chiều ngày 22-4-2016 đến hết giờ làm việc của buổi chiều, nguyên đơn không rút tiền để giao theo thỏa thuận, nguyên đơn còn đề nghị "*nếu rút tiền thì nguyên đơn bị lỗ tiền lãi 90.000.000đ, đồng thời đề nghị hẹn 01 tuần nữa sẽ rút tiền để thanh toán theo thỏa thuận*". nhưng bị đơn không chấp nhận, nên tại Techcombank chi nhánh Lâm Đồng, bị đơn thông báo với nguyên đơn bằng miệng rằng "*hủy hợp đồng chuyển nhượng đất*" với lý do nguyên đơn đề nghị nêu trên thì bị đơn không có cơ hội mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh; đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận.

Đối với số tiền 200.000.000đ do bị đơn bà S đã nhận của nguyên đơn và hiện nay bị đơn bà S đang quản lý, nên bị đơn bà S chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; đề nghị Tòa án xem xét.

Tòa án đã hòa giải nhưng không thành; Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2016/DS-ST ngày 04-11-2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà O; về việc *"Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất";* đối với các đồng bị đơn bà S, bà T, bà H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 000777/quyển số 03TP, do Văn phòng công chứng Đ lập ngày 22-4-2016, giữa bên chuyển nhượng bà H; bên nhận chuyển nhượng bà O; đối với diện tích đất 139,46m^2, tài sản căn nhà gắn liền đất diện tích 22,28m^2, thửa 204 bản đồ 12 (C70-III-A-a) phường 2, thành phố Đà Lạt.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 000778/quyển số 03TP, do Văn phòng công chứng Đ lập ngày 22-4-2016, giữa bên chuyển nhượng bà S, bà T; bên nhận chuyển nhượng bà O; đối với diện tích đất 135,74m^2, tài sản căn nhà gắn liền đất diện tích 85,72m^2 thửa 205 bản đồ 12 (C70-III-A-a), phường 2 thành phố Đà Lạt.

- Buộc bị đơn bà S có trách nhiệm thanh toán trả lại cho nguyên đơn bà O số tiền 200.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 16-11-2016, nguyên đơn bà O kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền đất; buộc bị đơn thực hiện hợp đồng về nghĩa vụ đăng ký QSD đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền đất, giao nhà, đất và giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền đất đất theo hợp đồng.

Ngày 01-12-2016, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị số 01/QĐKN/VKS-DS, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm; giao vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Vụ án được đưa ra xét xử ngày 15-5-2017, nguuyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát thay đổi một phần kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền đất giữa nguyên đơn bà O, các bị đơn bà S, bà T, bà H là vô hiệu và giải quyết về hậu quả vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tại bản án phúc thẩm số 38/2017/DS-PT ngày 15-5-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận kháng cáo nguyên đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền đất giữa nguyên đơn bà O, các bị đơn bà S, bà T, bà H, theo các Hợp đồng số 000777/quyển số 03TP; Hợp đồng số 000778/quyển số 03TP. Buộc các bị đơn giao nhà, đất cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn thanh toán trả cho bị đơn bà H số tiền 7.156.126.240đ; buộc nguyên đơn thanh toán trả cho các bị đơn bà T, bà S số tiền 6.810.075.476đ;

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn buộc các bị đơn bà H, bà T, bà S trả cho nguyên đơn bà O số tiền 29.260.500đ chi phí tố tụng, buộc nguyên đơn bà O phải chịu 121.966.201đ án phí; buộc bị đơn bà S, bà T, bà H phải chịu 400.000đ án phí; tuyên quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định số 212/2017/DS-GĐT ngày 27-09-2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm; nguyên đơn bà O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm như bản án phúc thẩm số 38/2017/DS-PT ngày 15-5-2017 nêu trên.

Đại diện các đồng bị đơn anh L đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn; đối với kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị Tòa án xem theo pháp luật;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thay đổi kháng nghị; đề nghị chấp nhận kháng nghị, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà O để tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền đất, giữa nguyên đơn bà O, bị đơn bà H; đối với diện tích đất 139,46m^2, tài sản căn nhà gắn liền đất diện tích 22,28m^2, thửa 204 bản đồ 12 (C70-III-A-a) phường 2, thành phố Đà Lạt là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền đất, giữa nguyên đơn bà O, bị đơn bà S, bà T, đối với diện tích đất 135,74m^2, tài sản căn nhà gắn liền đất diện tích 85,72m^2 thửa 205 bản đồ 12 (C70-III-A-a), phường 2 thành phố Đà Lạt là vô hiệu; Tuyên bố "*hợp đồng mua bán nhà-đất giấy đặt cọc ghi ngày 22-4-2016*" giữa nguyên đơn bà O, bị đơn bà S; đối với 02 căn nhà và diện tích đất là vô hiệu. Buộc bị đơn bà S hoàn trả cho nguyên đơn bà O số tiền 200.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về quan hệ tranh chấp*: Nguyên đơn bà O khởi kiện cho rằng các bị đơn bà S, bà T, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền đất cho nguyên đơn, đối với các thửa 204, 205 (*hai thửa liền kề*) cùng bản đồ cùng bản đồ 12 (C70-III-A-a), tọa lạc cùng địa chỉ số 108 (*số cũ 10*) B, phường 2, thành phố Đ; được Văn phòng công chứng Đ chứng thực, nguyên đơn đã đặt cọc 200.000.000đ nhưng sau đó các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ đăng ký sang tên QSD đất và quyền sở hữu nhà, giao giấy chứng nhận QSD đất và quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn, nên khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng. Về phía các đồng bị đơn thừa nhận có ký các hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền đất của các thửa đất nêu trên nhưng do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ không thanh toán ngay số tiền 10.000.000.000đ như đã thỏa thuận sau khi hợp đồng được Công chứng chứng thực, làm cho bị đơn mất cơ hội mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nguyên đơn có đề nghị thanh toán số tiền 10.000.000.000đ sau 01 tuần kể từ ngày 22-4-2016 nhưng bị đơn không chấp nhận, đã thông báo hủy hợp đồng; đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000đ đã nhận nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "*tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*" theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng quy định pháp luật.

2. Về kết quả thi hành bản án phúc thẩm số 38/2017/DS-PT ngày 15-5-2017 để xem xét giải quyết theo quy định khoản 4 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12 Thông tư 11/2016/TTLT: Căn cứ biên bản làm việc ngày 27-11-2017, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt xác định:

- Về thi hành chủ động khoản tiền án phí, do chưa nhận bản án của Tòa án chuyển giao, nên chưa thi hành về án phí.

- Đối với thi hành theo đơn yêu cầu của nguyên đơn bà O cũng chưa được thi hành như chưa thu số tiền của nguyên đơn bà O phải trả cho các bị đơn bà S, bà T, bà H theo bản án; chưa thu số tiền chi phí tố tụng các bị đơn bà S, bà T, bà H phải trả cho nguyên đơn bà O theo bản án; chưa tổ chức thi hành giao nhà, đất cho nguyên đơn bà O theo bản án tuyên.

3. *Về nội dung*: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà O; kháng nghị của Viện kiểm sát để đối chiếu với tài liệu đã thu thập thể hiện:

- Nguyên đơn bà O, bị đơn bà S xác lập có tiêu đề "*hợp đồng mua bán nhà-đất giấy đặt cọc*" ghi ngày 22-4-2016 (*bút lục 29*), theo đó các bên thỏa thuận bị đơn bà S bán cho nguyên đơn bà O các thửa 204, 205 (*hai thửa liền kề*) và tài sản gắn liền đất cùng bản đồ 12 (*C70-III-A-a*), cùng địa chỉ số 108 (số cũ 10) B, phường 2, thành phố Đ với giá 14.000.000.000đ, nguyên đơn bà O đặt cọc cho bị đơn bà S số tiền 200.000.000đ; sau khi ký Hợp đồng được Công chứng, nguyên đơn phải thanh toán ngay số tiền 10.000.000.000đ. Tuy tài sản giao dịch chuyển nhượng, bà S chỉ là đồng sở hữu chung cùng với bị đơn bà T đối với thửa 205, còn thửa 204 thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bị đơn bà H, sau khi ký kết văn bản này, bị đơn bà T, bị đơn bà H cũng đồng ý thể hiện ý chí thông qua việc lập Hợp đồng chuyển nhượng và được Công chứng chứng thực theo quy định; số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng thửa 204. Như vậy Hợp đồng ghi tiêu đề "*hợp đồng mua bán nhà-đất giấy đặt cọc*" ghi ngày 22-4-2016 tại bút lục 29 nêu trên là căn cứ để các bên xác lập các hợp đồng và được công chứng theo quy định, chứ không phải hợp đồng riêng biệt, độc lập. Mặt khác, nguyên đơn khởi kiện đề nghị tiếp tục thực hiện các hợp số 000777/quyển số 03TP, đối với diện tích đất và tài sản gắn liền đất thửa 204; Hợp đồng số 000778/quyển số 03TP, đối với diện tích đất và tài sản gắn liền đất thửa 205. Do vậy, chỉ cần xét các hợp đồng số 000777/quyển số 03TP và hợp đồng số 000778/quyển số 03TP là bao hàm cả hợp đồng có tiêu đề "*hợp đồng mua bán nhà -đất giấy đặt cọc*" là đủ.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng lỗi của các bị đơn không nhận số tiền 10.000.000.000đ do nguyên đơn thanh toán theo thỏa thuận, trong khi đó bị đơn và nguyên đơn cùng thừa nhận rằng "*sau khi hợp đồng được Công chứng, nguyên đơn phải thanh toán ngay cho các bị đơn số tiền 10.000.000.000đ*", nên sau khi hợp đồng được Công chứng, các bên cùng đến T để nhận tiền thanh toán nhưng nguyên đơn không thanh toán, trong khi đó nguyên đơn cho rằng đã hẹn "*thời gian thanh toán được thực hiện vào ngày 26-4-2016*" nhưng các bị đơn không thừa nhận và cho rằng "*do nguyên đơn không thanh toán 10.000.000.000đ ngay sau khi hợp đồng được công chứng, nên đã thông báo hủy hợp đồng*", đối chiếu lời khai người làm chứng anh P, nhân viên Văn phòng công chứng Đ xác nhận "*hợp đồng công chứng được ký xong lúc khoảng 14 giờ chiều ngày 22-4-2016, sau đó cùng bà H, ông T (chồng bà H), bà O đến Tehconbank để nhận 10.000.000.000đ, nhưng do bà O không có số tiền 10.000.000.000đ như giao ước; hai bên nói qua lại, sau đó bà O, anh H (anh H là người môi giới) đến nhà bà S thì bà S nói với bà O thất hứa không giao tiền*

đúng hẹn, không bán nữa, bà Sửu đồng ý trả lại 200.000.000đ và bà O cũng đồng ý nhưng bà O đòi phạt cọc gấp đôi thì bà S không chấp nhận" (*Bút lục 48, 49, 96*). Theo tài liệu chứng cứ nguyên đơn chứng minh về tài chính có đủ số tiền để mua nhà của các bị đơn như có 03 sổ tiết kiệm tại Tehcombank đều chưa đến hạn tất toán; 01 sổ đã tất toán (*rút tiền*) trước khi mua mua nhà; tài khoản tại Tehcombank chỉ còn số tiền 34.713.952đ (*bút lục 192, 200, 201*); 02 sổ tiết kiệm tại Argibank chi nhánh Tây Hồ, Thành Phố Hà Nội; 02 sổ tiết kiệm tại Argibank chi nhánh Lâm Đồng đều chưa đến hạn tất toán; 01 sổ tiết kiệm Argibank chi nhánh Lâm Đồng phát sinh gởi sau ngày mua bán nhà; tài khoản tại Argibank chi nhánh Lâm Đồng số dư còn 814.959.806đ (*bút lục 202, 203, 204*). Tuy nhiên, nguyên nhân dẫn đến hủy hợp đồng là do nguyên đơn không thanh toán đúng hạn theo thỏa thuận "*ngay sau khi hợp đồng được công chứng*". Như vậy, nguyên đơn bà O đã tiếp nhận thông báo hủy hợp đồng của các bị đơn do lỗi vi phạm thanh toán thuộc về nguyên đơn bà O chứ không phải bà O không có tiền để thanh toán tiền mua nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn bà S đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn là O số tiền 200.000.000đ là phù hợp. Do vậy, cấp sơ thẩm đánh giá đúng tính chất nội dung để tuyên hủy các hợp đồng số 000777/quyển số 03TP, giữa nguyên đơn bà O, bị đơn bà H; Hợp đồng số 000778/quyển số 03TP, giữa nguyên đơn bà O, bị đơn bà T, bà S là đúng pháp luật, nên trong trường hợp này, cần tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về "*yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng*" mới đúng. Do vậy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ; chấp nhận thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát là phù hợp.

4. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm lần 1, nguyên đơn bà O yêu cầu thẩm định giá, đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 58.521.000đ, Việc thẩm định giá không có ý nghĩa cho việc giải quyết kháng cáo của nguyên đơn, nên nguyên đơn bà O tự chịu chi phí tố tụng (*đã nộp và quyết toán xong*).

5. Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà O phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

- Về án phí sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng số 000777/quyển số 03TP đối với bị đơn bà H; Hợp đồng số 000778/quyển số 03TP đối với bị đơn bà T, bà S không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà O phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Đối với bị đơn bà S là người nhận số tiền 200.000.000đ của nguyên đơn bà O, nay bị đơn bà S có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn, nên phải chịu 10.000.000đ án phí (*theo cách tính án phí 200.000.000đ x5%*). Tuy nhiên, bị đơn bà S sinh 1948, nay đã 68 tuổi, có đơn miễn án phí và thuộc trường hợp quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án

phí, lệ phí Tòa án. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm để miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Sửu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hứa Thị Kim O, sửa bản án sơ thẩm; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị Kim O về việc "*tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất*" đối với các bị đơn bà Trần Thị T, bà Trần Thị S, bà Trần Thị Kim H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 000777/quyển số 03TP/CC-SCCHĐGD ngày 22-4-2016 do Văn phòng công chứng Đ chứng thực; giữa nguyên đơn bà Hứa Thị Kim O; bị đơn bà Trần Thị Kim H; đối với diện tích đất 139,46m^2, tài sản căn nhà gắn liền đất diện tích 22,28m^2, thửa 204 bản đồ 12 (C70-III-A-a) phường 2, thành phố Đà Lạt.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 00778/quyển số 03TP/CC-SCCHĐGD ngày 22-4-2016 do Văn phòng công chứng Đ chứng thực; giữa nguyên đơn bà Hứa Thị Kim O bị đơn bà Trần Thị T, bà Trần Thị S; đối với diện tích đất 135,74m^2, tài sản căn nhà gắn liền đất diện tích 85,72m^2 thửa 205 bản đồ 12 (C70-III-A-a), phường 2 thành phố Đà Lạt.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn bà Hứa Thị Kim O số tiền 200.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn bà Hứa Thị Kim O tự chịu số tiền 57.521.000đ (*đã nộp và được quyết toán xong*).

3- Về án phí: Buộc nguyên đơn bà Hứa Thị Kim O phải chịu 200.000đ án phí dân sự phúc thẩm và 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Cộng chung án phí 400.000đ, được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí cộng chung 400.000đ, theo các biên lai thu số 0002217 ngày 05/7/2016; số ngày 0002684 ngày 22/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ; Bà O đã nộp đủ án phí. Miễn án án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Trần Thị S.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và Điều 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:
- Tòa án cấp cao tại TP. HCM
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1)
- Phòng KTNV&THA (1)
- TA thành phố Đ (02)
- VKSND thành phố Đ (1)
- Chi cục THADS Đ (1)
- Các đương sự (*để thi hành*)
- Lưu hồ sơ; Án văn

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đã ký

Nguyễn Kim Đồng