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

Bản án số: 44/2020/DS-PT
Ngày: 29 - 4 - 2020
V/v *Tranh chấp hợp đồng dân sự 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 Bùi Hữu Nhân
Các Thẩm phán:	Ông Huỳnh Châu Thạch
	Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2020/QĐ-PT ngày 10/4/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 101/2020/QĐ-PT ngày 24/4/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh Tiến, sinh năm: 1968; bà Phạm Thị Thúy, sinh năm: 1974; địa chỉ: Thôn 9, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tiến, bà Thúy:

Ông Lê Thanh Dương, sinh năm: 1967; địa chỉ: 11A Lam Sơn, phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Bằng, sinh năm: 1952; bà Nguyễn Thị Sáu, sinh năm: 1959; địa chỉ: Thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Bằng, bà Sáu:

Luật sư Nguyễn Thị Vân; Văn phòng luật sư Thanh Phương thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở: 284 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 18 Nguyễn Trãi, Phường 10, thành phố Đà Lạt. Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, tại đơn khởi kiện ngày 06/7/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy trình bày:

Ngày 15/01/2018, ông Sáu, bà Bằng có thỏa thuận chuyển nhượng cho *ông* Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy một phần thửa đất số 953, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, có kích thước chiều ngang 05m, chiều dài 50m, trong đó có 90m^2 đất thổ cư, giá thỏa thuận là 800.000.000 đồng, ông bà đã thanh toán cho bà Sáu, ông Bằng số tiền 540.000.000 đồng, trong đó giao tiền mặt là 40.000.000 đồng và 500.000.000 đồng chuyển từ sổ tiết kiệm của ông bà sang tên bà Sáu, ông Bằng.

Hai bên thỏa thuận bà Sáu, ông Bằng chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, sau khi hoàn thành thủ tục sang tên thì ông bà sẽ thanh toán số tiền còn lại. Sau khi nhận đủ số tiền trên thì bà Sáu viết giấy đặt cọc tiền đất vào giao cho bà Thúy giữ, dòng chữ bị gạch xóa ở cuối trang 1 của giấy đặt cọc tiền đất là do bà Sáu xóa. Việc giao dịch chuyển nhượng đất chỉ có ông bà và ông Bằng, bà Sáu không liên quan gì đến con trai ông Bằng, bà Sáu là anh Nguyễn Thành Sang.

Hai bên giao dịch xong thì ông Bằng, bà Sáu chỉ ranh giới đất chuyển nhượng nhưng chưa bàn giao đất trên thực tế. Từ thời điểm giao dịch đến nay thì ông Bằng, bà Sáu không đồng ý chuyển nhượng nữa vì ông Bằng, bà Sáu thấy đất tăng giá cao.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2018, ông bà đồng ý thanh toán số tiền còn thiếu cho ông Bằng, bà Sáu. Nếu yêu cầu khởi kiện của ông bà không được Tòa án chấp nhận thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu trình bày:

Vào khoảng trước lễ Noel năm 2017, giữa ông bà và ông Tiến, bà Thúy có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất có kích thước chiều ngang 05m, chiều dài 40m, trong đó có 90m^2 đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 953, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

Ngày 15/01/2018, ông Tiến, bà Thúy đến nhà ông bà đặt tiền cọc. Sau đó, ông Tiến, bà Thúy thỏa thuận mua thêm 10m chiều dài nên giá chuyển nhượng là 830.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận phía ông Tiến, bà Thúy chịu trách nhiệm

làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông bà cất giữ, giao cho ông Tiến, bà Thúy bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên. Theo thỏa thuận sau 02 tháng ông Tiến, bà Thúy giao đủ tiền thì ông bà giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tiến, bà Thúy để tách thửa đất.

Ngày 15/01/2018, ông Tiến, bà Thúy giao cho ông bà số tiền 540.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, bà Sáu viết giấy đặt cọc tiền đất giao cho ông Tiến, bà Thúy giữ và tiến hành chỉ ranh giới, vị trí đất nhưng chưa bàn giao đất trên thực địa.

Nội dung giấy đặt cọc tiền đất ghi rõ diện tích chuyển nhượng và "nếu hai bên không mua hoặc không bán nữa thì trả lại tiền cọc", hai bên không thỏa thuận việc phạt cọc. Số tiền đặt cọc 540.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, nếu ông Tiến, bà Thúy mua đất thì trừ vào số tiền này, nếu không mua nữa thì ông bà trả lại tiền trên. Sau hơn 03 tháng kể từ ngày thỏa thuận thì ông bà đã nhiều lần điện thoại liên lạc để ông Tiến, bà Thúy giao đủ số tiền còn thiếu nhưng ông Tiến, bà Thúy cứ hẹn nhiều lần làm cho ông bà không mua được đất của người khác nên ông bà không đồng ý chuyển nhượng đất trên cho ông Tiến, bà Thúy nữa.

Tại giấy đặt cọc tiền đất ngày 15/01/2018 có hai dòng chữ bị gạch xóa là do ông Tiến, bà Thúy gạch xóa. Ông bà khẳng định lúc giao giấy này thì giấy hoàn toàn không bị gạch xóa, nội dung của dòng chữ bị xóa là "nếu hai bên bên nào thay đổi thì trả lại tiền". Ngày 08/10/2019, ông bà yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ viết bị xóa nhưng nay ông bà khẳng định không yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết bị xóa nữa. Trong giấy đặt cọc tiền đất ngày 15/01/2018 có chữ ký bên bán ghi "con Nguyễn Thành Sang", ông bà cam đoan chủ sử dụng đất là của ông bà, còn anh Nguyễn Thành Sang là con trai của ông bà nên anh Sang chỉ là người làm chứng việc chuyển nhượng đất, không liên quan gì đến việc mua bán đất này.

Nay ông Tiến, bà Thúy khởi kiện yêu cầu buộc ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên thì ông bà không đồng ý mà ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo như thỏa thuận của hai bên, ông bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 540.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 15/01/2018 giữa ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu và ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy.

Buộc ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy một phần thửa đất số 953, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm đối với diện tích đất 257m^2, có kích thước chiều ngang giáp mặt đường quốc lộ 20 là 05m, chiều dài 50m, trong đó có 90m^2 đất thổ cư tọa lạc tại thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh

Lâm Đồng. Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp thửa đất số 953, phía Tây giáp Quốc lộ 20, phía Nam giáp thửa đất số 953, phía Bắc giáp thửa đất số 953 tờ bản đồ số 37, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm (kèm theo trích đo đạc địa chính thửa đất ngày 20/02/2019).

Buộc bà Nguyễn Thị Sáu, ông Nguyễn Văn Bằng phải tháo dỡ một phần diện tích nhà gỗ trên phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 19m^2, phía Đông có kích thước chiều ngang 2,8m, phía Tây có kích thước chiều ngang 2,7m, phía Nam có kích thước chiều dài 07m, phía Bắc có kích thước chiều dài 07m để bàn giao đất cho ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy sử dụng theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy có trách nhiệm phải thanh toán số tiền còn lại là 260.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Bằng và bà Nguyễn Thị Sáu.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu không tự nguyện thực hiện việc sang tên thì ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh diện tích đất còn lại của thửa đất số 953, tờ bản đồ số 37, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Bằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CA 171149 ngày 13/5/2015.

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

Ngày 19/11/2019 và ngày 19/12/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Sáu, ông Nguyễn Văn Bằng kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm; ông bà đề nghị hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng đất viết tay và đồng ý trả lại cho ông Tiến, bà Thúy số tiền đặt cọc là 540.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bằng, bà Sáu cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bằng, bà Sáu là luật sư Vân vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Bằng, bà Sáu; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc viết tay ngày 15/01/2018 giữa ông Tiến, bà Thúy và ông Bằng, bà Sáu; buộc ông Bằng, bà Sáu phải thanh toán cho ông Tiến, bà Thúy 737.918.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Tiến, bà Thúy (do ông Lê Thanh Dương là người đại diện theo ủy quyền) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Bằng, bà Sáu:

[2.1] Theo giấy đặt cọc tiền đất (bút lục số 73) thể hiện: Ngày 15/01/2018, ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu có chuyển nhượng cho ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy một mảnh đất mặt tiền quốc lộ 20 có kích thước chiều ngang 5m; chiều dài từ cột điện xuống 50m, trong đó có 90m thổ cư, ông Bằng, bà Sáu đã nhận tiền cọc là 540.000.000 đồng, có chữ ký xác nhận của bên bán là ông Bằng, bà Sáu, con của ông Bằng, bà Sáu là anh Sang; chữ ký xác nhận của bên mua là ông Tiến, bà Thúy.

[2.1] Các bên đương sự đều xác định, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất thì hai bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, chưa tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

"Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

[4] Như vậy, để có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiến, bà Thúy về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông Tiến, bà Thúy phải chứng minh được giá chuyển nhượng đất mà hai bên đã thỏa thuận và đã thanh toán được hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Tuy nhiên, ông Tiến, bà Thúy cho rằng giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình; trong khi đó ông Bằng, bà Sáu lại không thừa nhận đối với lời trình bày của ông Tiến, bà Sáu về giá chuyển nhượng và cho rằng giá chuyển nhượng là 830.000.000 đồng. Do ông Tiến, bà Sáu là người khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về giá trị chuyển nhượng nên cần xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiến, bà Thúy và ông Bằng, bà Sáu là 830.000.000 đồng theo sự thừa nhận của bị đơn ông Bằng, bà Sáu để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[5] Đối chiếu với số tiền ông Tiến, bà Thúy đã thanh toán là 540.000.000 đồng/830.000.000 đồng thì ông Tiến, bà Thúy chưa thực hiện việc thanh toán hai phần ba nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiến, bà Thúy và ông Bằng, bà Sáu không tuân thủ quy định về hình thức nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiến, bà Thúy và ông Bằng, bà Sáu bị vô hiệu, do đó không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tiến, bà Thúy và ông Bằng, bà Sáu.

[6]Trong tài liệu giấy đặt cọc tiền đất nêu trên có 2 dòng chữ bị xóa. Theo nguyên đơn ông Tiến, bà Thúy (do ông Dương là người đại diện theo ủy quyền) xác định: Hai dòng chữ bị xóa có nội dung: "*Nếu bên bán không hoàn thành phải bồi thường gấp 3 lần*".

Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 595/GĐ-PC09 ngày 25/3/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng thì hai dòng chữ bị gạch xóa có nội dung: "*Nếu bên nào không hoàn thành trả lại số tiền trên*".

Ông Dương cho rằng, người gạch xóa là phía bị đơn ông Bằng, bà Sáu, nhưng tài liệu bị gạch xóa là do phía nguyên đơn ông Tiến, bà Thúy (do ông Dương là người đại diện theo ủy quyền) xuất trình tại Tòa án nên không có căn cứ chứng minh tài liệu bị gạch xóa vào thời gian nào và do ai gạch xóa nên cần căn cứ vào kết luận giám định để giải quyết vụ án. Do việc chuyển nhượng đất giữa các bên mới chỉ dừng lại ở việc thỏa thuận và đặt cọc chứ chưa tiến hành việc giao nhận đất trên thực tế và trong quá trình giải quyết vụ án thì cả hai bên đều không yêu cầu giải quyết về hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn ông Tiến, bà Thúy chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, còn ông Bằng, bà Sáu thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7] Do hai bên có thỏa thuận nội dung "nếu bên nào không hoàn thành trả lại số tiền trên", việc thỏa thuận của đương sự là tự nguyên nên ghi nhận sự thỏa thuận này và không đặt ra trường hợp phạt cọc. Do đó, Tòa án không đặt ra xem xét việc đặt cọc và phạt cọc trong trường hợp này.

Việc hai bên mới chỉ lập giấy đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ trên thực tế thì hai bên vẫn chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào giấy đặt cọc tiền đất để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bằng, bà Sáu và ông Tiến, bà Thúy là không đúng quy định của pháp luật.

[8] Như vậy, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không tuân thủ đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên. Do ông Tiến, bà Thúy đã thanh toán được số tiền nhận chuyển nhượng đất là 540.000.000 đồng tương ứng với 65,06% giá trị chuyển nhượng nên cần xem là căn cứ để tính mức độ thiệt hại để giải quyết là có căn cứ.

[9] Theo chứng thư thẩm định giá ngày 23/8/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín thể hiện tài sản đang tranh chấp có giá trị 1.438.417.000 đồng. Các đương sự đều thống nhất với kết quả định giá và không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì về kết quả định giá này. Do đó, cần căn cứ vào kết quả định giá này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Do ông Tiến, bà Thúy đã thanh toán được 540.000.000 đồng tương ứng với 65,06% giá trị chuyển nhượng. Theo kết quả định giá thì ông Tiến, bà Thúy đã thanh toán được 65,06% giá trị chuyển nhượng nên tương ứng với số tiền 935.837.566 đồng.

Giá trị thiệt hại là 935.837.566 đồng – 540.000.000 đồng = 395.837.566 đồng.

Do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên và mỗi bên phải chịu 50% mức độ lỗi nên ông Tiến, bà Thúy phải chịu phần thiệt hại là 395.837.566 đồng/2 = 197.918.783 đồng. Ông Bằng, bà Sáu phải chịu phần thiệt hại là 395.837.566 đồng/2 = 197.918.783 đồng.

Do đó, ông Bằng, bà Sáu phải thanh toán cho ông Tiến, bà Thúy số tiền đã nhận chuyển nhượng là 540.000.000 đồng và 197.918.783 đồng giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng số tiền ông Bằng, bà Sáu phải thanh toán cho ông Tiến, bà Thúy là 737.918.783 đồng.

[10] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 15/01/2018 giữa ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu và ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy và buộc ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy một phần thửa đất số 953, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm đối với diện tích đất 257m^2, có kích thước chiều ngang giáp mặt đường quốc lộ 20 là 05m, chiều dài 50m, trong đó có 90m^2 đất thổ cư tọa lạc tại thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là không có căn cứ.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bằng, bà Sáu, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Bằng, bà Sáu không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Bằng, bà Sáu số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[12] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Tiến, bà Thúy phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; ông Bằng, bà Sáu phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho ông Tiến, bà Sáu. Tuy nhiên, ông Bằng, sinh năm 1952, bà Sáu, sinh năm 1959 nên thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[13] Về chi phí tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Bằng, bà Sáu yêu cầu giám định và đã nộp tạm ứng 4.500.000 đồng, đã nộp đủ và được quyết toán xong.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Tiến, bà Thúy phải hoàn trả cho ông Bằng, bà Sáu số tiền 4.500.000 đồng.

Tại giai đoạn sơ thẩm: Ông Tiến, bà Thúy đã nộp tạm ứng 10.243.700 đồng, đã nộp đủ và được quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thuộc về cả hai bên nên ông Tiến, bà Thúy, ông Bằng, bà Sáu cùng phải chịu toàn bộ chi phí này. Do ông Tiến, Thúy đã nộp tạm ứng 10.243.700 đồng nên ông Bằng, bà Sáu phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Tiến, bà Thúy số tiền 5.121.850 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy; bị đơn bà Nguyễn Thị Sáu, ông Nguyễn Văn Bằng, cụ thể như sau:

Căn cứ vào Điều 129, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 15/01/2018 giữa ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu và ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc tiền đất viết tay ngày 15/01/2018 giữa ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy và ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu.

Buộc ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu có trách nhiệm phải thanh toán cho ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy số tiền nhận chuyển nhượng là 540.000.000 đồng và 197.918.783 đồng giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng số tiền ông Bằng, bà Sáu phải thanh toán cho ông Tiến, bà Thúy là 737.918.783 đồng (Bảy trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm mười tám ngàn, bảy trăm tám mươi ba đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2/. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu 4.500.000 đồng chi phí giám định chữ viết. Buộc ông

Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu phải thanh toán lại cho ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy 5.121.850 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

3/. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

Buộc ông Lê Minh Tiến, bà Phạm Thị Thúy phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Tiến, bà Thúy đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0005357 ngày 13/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Ông Tiến, bà Thúy đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Sáu được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Bằng, bà Sáu số tiền 300.000 đồng ông Bằng, bà Sáu đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0019478 ngày 19/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự (04);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân