

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 119/2018/DS-PT
Ngày: 20-9-2018
*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
bồi thường thiệt hại”.*

**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: Ông Doãn Đình Quyến.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng

Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Thê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hải Anh – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2018/TLPT-DS ngày 03/5/2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2018/QĐPT-DS ngày 28-6-2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Xuân T - sinh năm 1980 và bà Phan Thùy A - sinh năm 1987 (Đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thùy A là: Ông Phạm Xuân T (theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2017).

Cùng địa chỉ: 295/92/17 Đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1959 và bà Phùng Thị Minh P, sinh năm 1961. (Đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức B là: Bà Phùng Thị Minh P (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2017).

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền ngày 19/3/2018 của ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P: Ông Trương H, sinh năm 1958 - Có mặt.

Địa chỉ: Tổ liên gia M, khối T, phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T1.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Ngày 16/9/2011, ông Nguyễn Đức B và ông Phùng Thị Minh P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A thửa đất số 3478, tờ bản đồ số 12, diện tích 320m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BA 386342 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2010. Giá chuyển nhượng thửa đất này là 195.000.000 đồng. Ngày 16/9/2011, ông T, bà A đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã E chứng thực ngày 22/10/2011, số chứng thực 106, quyền số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD. Sau đó ông T, bà A đã nộp đầy đủ các thủ tục cần thiết để sang tên đổi chủ theo quy định và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cư Kuin chỉnh lý biến động ngày 11/11/2011.

Đến ngày 18/11/2011, ông T, bà A đã trả cho ông B, bà P số tiền chuyển nhượng còn lại là 45.000.000 đồng. Như vậy ông T, bà A đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 195.000.000 đồng cho ông B, bà P. Tuy nhiên khi xuống nhận bàn giao đất thực tế không như trên giấy tờ, đất không xác định được mốc ranh giới, mốc lộ giới, hành lang giao thông, hành lang điện và lối đi vào diện tích đất cũng không xác định được. Thực tế diện tích đất chuyển nhượng đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị T1 và đã bị bà T1, bà L chiếm giữ, quản lý, sử dụng.

Tại Quyết định số 3375/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của UBND tỉnh Đắk Lắk đã giao phần đất lộ giới phía ngoài diện tích đất chuyển nhượng nói trên cho bà L sử dụng dẫn đến việc không có lối đi vào diện tích đất này. UBND tỉnh Đắk Lắk cũng định hướng các bên thỏa thuận lập con đường đi chung rộng 2m nhưng ông B, bà P không T hành thỏa thuận cũng không khiếu nại quyết định của UBND tỉnh Đắk Lắk. Ông T, bà A đã nhiều lần yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ giao

đất thực tế và giao đường đi vào diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà A sử dụng nhưng ông B bà P không thực hiện.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã E chứng thực ngày 22/10/2011, số chứng thực 106, quyền số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn; đồng thời buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 195.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là 600.000.000 đồng (8m x 75.000.000đồng/mét ngang mặt đường). Về tài sản trên đất, ông T, bà A chưa được nhận đất để sử dụng nên chưa đầu tư gì trên đất. Tài sản trên đất do bà L và bà T1 tạo dựng nên ông T, bà A không liên quan.

Tại phiên toà nguyên đơn cho rằng quá trình thoả thuận chuyển nhượng không biết QSDĐ đang bị tranh chấp, sau khi chuyển nhượng, hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng mới được bà T1 thông báo đất đang tranh chấp. Do bị đơn chuyển nhượng QSDĐ đang có tranh chấp nên nguyên đơn yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P trình bày:*

Năm 2004, ông B, bà P nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích 320m² của bà Nguyễn Thị L với giá chuyển nhượng 16.000.000 đồng. Lúc này, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay và xuống UBND xã E xác nhận. Sau đó gia đình ông B, bà P đã quản lý và sử dụng đất đến năm 2009 thì có khiếu nại của bà L, bà T1 nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong. Trong năm 2010 gia đình ông B, bà P đã tiến hành làm thủ tục kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật và đóng thuế sang nhượng đầy đủ. Ngày 07/12/2010, ông B, bà P được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BA 386342 đối với thửa đất số 3478, tờ bản đồ số 12.

Ngày 16/9/2011, ông B, bà P đã chuyển nhượng thửa đất số 3478, tờ bản đồ số 12 thuộc xã E, huyện C cho vợ chồng ông T, bà A với giá chuyển nhượng 195.000.000 đồng. Ngày 22/10/2011, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã E chứng thực ngày 22/10/2011, số chứng thực 106, quyền số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD. Sau khi hoàn tất các thủ tục sang tên đổi chủ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đã chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 11/11/2011. Ông B, bà P xác định nguyên đơn đã trả đầy đủ tiền chuyển nhượng QSDĐ, ông B, bà P cũng đã bàn giao đất cho nguyên đơn và trong vòng 06 năm kể từ ngày nhận đất nguyên đơn không có ý kiến gì. Quá trình chuyển nhượng bà P có đưa cho bà Phan Thùy A giấy tờ xây móng, các văn bản giải

quyết tranh chấp QSDĐ với mục đích thông báo đất đã có tranh chấp và đã giải quyết xong.

Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và ông B, bà P; đồng thời buộc ông B, bà P phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 195.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo giá thị trường thì ông B, bà P không đồng ý vì đã chuyển nhượng đất cho ông T, bà A đúng theo quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất do bà L và bà T1 tạo dựng nên ông B, bà P không liên quan. Bà P xác định giá thị trường đối với QSDĐ nói trên khoảng 35.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng trên 01m ngang mặt đường theo biên bản xác minh của Tòa án là phù hợp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T1 được Tòa án triệu tập lấy lời khai, công khai chứng cứ, hoà giải và xét xử nhưng không có mặt để tham gia tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu trong hồ sơ lưu tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Trong biên bản phiên toà ngày 30/5/2017, bà T1 (là bị đơn và là người đại diện cho bà L) đã trình bày: Năm 1977, hộ bà Nguyễn Thị L có khai hoang diện tích đất trên 2.000 m². Sau đó nông trường cà phê Ea Ktur cấp trích L thửa đất số 3193, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình bà L quản lý, nhưng giấy tờ đã bị thất lạc. Đến nay diện tích đất mà gia đình đang quản lý vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ.

Tháng 8/2004, bà Nguyễn Thị L đã tự ý chuyển nhượng phần diện tích 320m² đất thuộc thửa đất nói trên là tài sản chung của hộ gia đình cho ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P. Việc bà L chuyển nhượng diện tích đất này cho ông B và bà P không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình. Mặt khác, vào thời điểm chuyển nhượng đất, bà L không còn minh mẫn, bà không biết đọc, không biết viết nên việc chuyển nhượng này là trái quy định của pháp luật.

Từ năm 2008 đến nay, gia đình bà L và gia đình bà P đang được cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp nhưng vào tháng 12 năm 2010, gia đình bà P lại được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đang tranh chấp. Không những T1, gia đình bà P lại chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp cho ông T và bà A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 203, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các điều 127, 128, 137, khoản 1 Điều 410 và các điều 697, 699, 702 BLDS năm 2005;

Áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 ;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 3478, tờ bản đồ số 12 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 386342 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2010, diện tích 320m²) được UBND xã E chứng thực ngày 22/10/2011, số chứng thực 106, quyền số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD ký giữa ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P với ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A, là vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P trả lại cho ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A số tiền 195.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá trị là 78.750.000 đồng. Tổng cộng ông Nguyễn Đức B và ông Phùng Thị Minh P có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A số tiền là 273.750.000 đồng (*Hai trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

Ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A có nghĩa vụ chuyển giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 386342 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2010 đối với diện tích 320m² thuộc thửa đất số 3478, tờ bản đồ số 12 cho ông Nguyễn Đức B và ông Phùng Thị Minh P.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý lại thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 386342 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2010 khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19-3-2018, bị đơn ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Ngày 23-3-2018, nguyên đơn ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại phần lỗi của nguyên đơn trong việc tham gia giao dịch dân sự vô hiệu và xác định lại giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Ngày 19-6-2018, nguyên đơn ông Phạm Xuân T bà Phan Thùy A có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

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

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Ngày 23/3/2018, ông Phạm Xuân T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Ngày 19/6/2018, ông T làm đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo trên. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Xuân T.

Xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P là không có cơ sở. Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà P với ông T, bà A vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ. Do vậy, nội dung kháng cáo của ông B, bà P là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị HĐXX, áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên – Tòa án nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, nên vụ án được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, trước khi mở phiên tòa nguyên đơn rút toàn bộ đơn kháng cáo; bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 16/9/2011, ông Nguyễn Đức B và ông Phùng Thị Minh P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A thửa đất số 3478, tờ bản đồ số 12, diện tích 320m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BA 386342 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2010. Giá chuyển nhượng thửa đất này là 195.000.000 đồng. Ngày 16/9/2011, ông T, bà A đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất được UBND xã E chứng thực ngày 22/10/2011, số chứng thực 106, quyền số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD. Sau đó ông T, bà A đã nộp đầy đủ các thủ tục cần thiết để sang tên đổi chủ theo quy định và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cư Kuin chỉnh lý biến động ngày 11/11/2011. Tuy nhiên, sau khi được cấp. Đến ngày 18/11/2011, ông T, bà A đã trả cho ông B, bà P số tiền chuyển nhượng còn lại là 45.000.000 đồng. Như vậy ông T, bà A đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 195.000.000 đồng cho ông B, bà P. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông T, bà A cho rằng không nhận được đất trên thực tế nên đã khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn, HĐXX nhận thấy: Tại thời điểm ông B, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà A. Phần diện tích đất mà các bên chuyển nhượng là 320m² không có tranh chấp. Theo nội dung quyết định giải quyết khiếu nại số 3375/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ giải quyết đối với phần diện tích đất 120m², là phần diện tích nằm ngoài thửa đất số 3478 đã cấp cho ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P. Do vậy, việc ông B, bà P chuyển nhượng phần diện tích 320m² tại thửa đất 3478 cho ông T, bà A là không có tranh chấp. Mặt khác, theo quy định tại khoản 5 Điều 32 Luật khiếu nại, tố cáo năm 1998, sửa đổi bổ sung năm 2004, 2005 thì, đối với khiếu nại của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp đất đai với hộ bà Phùng Thị Minh P, đã được giải quyết tại quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 18/3/2010, đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần 2, có hiệu lực thi hành ngay. Tuy nhiên, sau đó do bà L tiếp tục khiếu nại nên Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành quyết định số 3375/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 thay quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 18/3/2010 là không đúng quy định. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin cho rằng, thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất trên có tranh chấp và tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu là không có căn cứ.

[2.3] Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đều thừa nhận phần diện tích chuyển nhượng là diện tích đất trống, không có cây trồng hay vật kiến trúc gì trên đất. Mặc dù các bên không T hành lập biên bản bàn giao đất nhưng các bên đã chỉ đất và hoàn tất

tất cả các thủ tục chuyển nhượng trên thực tế. Như vậy, trên thực tế việc chuyển nhượng đất đã hoàn thành, các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Việc ông T bà A sau khi nhận chuyển nhượng không quản lý sử dụng đất của mình dẫn đến hành vi lấn chiếm của cá nhân khác là lỗi của bên nhận chuyển nhượng.

[2.4] Đối với phần diện tích lối đi: Trong trường hợp ông T, bà A là người sử dụng hợp pháp phần diện tích đất 320m², tại thửa đất 3478 không thực hiện đầy đủ các quyền của mình đối với bất động sản do có hành vi cản trở của cá nhân khác, ông bà có quyền yêu cầu cá nhân dừng thực hiện hành vi cản trở hoặc khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu mở lối đi đối với bất động sản liền kề theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX thấy rằng, nội dung kháng cáo của bị đơn là có cơ sở cần chấp nhận. Do đó, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do đó nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng. Do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã tự nguyện nộp đủ số tiền 1.800.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ. Do vậy, buộc ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A hoàn trả cho ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P số tiền 1.800.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau: Ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 3.225.000 đồng tạm ứng án phí mà ông T, bà A đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000089 và AA/2016/0000088 cùng ngày 10/8/2017 tại Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông T, bà A số tiền 2.925.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phạm Xuân T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001343 ngày 28/3/2018 tại Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông T số tiền 150.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Nguyễn Đức B, bà Phùng Thị Minh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B, bà P mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số AA/2017/0001347 và theo biên lai số AA/2017/0001346

cùng ngày 29/3/2018 tại Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 127, 128, 137, khoản 1 Điều 410 và các điều 697, 699, 702 BLDS năm 2005; Áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân T. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A về việc:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 3478, tờ bản đồ số 12 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 386342 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2010, diện tích 320m²) được UBND xã E chứng thực ngày 22/10/2011, số chứng thực 106, quyền số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD ký giữa ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P với ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A vô hiệu;

- Yêu cầu ông Nguyễn Đức B, bà Phùng Thị Minh P hoàn trả số tiền 195.000.000 đồng;

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 117.000.000 đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm:

Ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đức B và bà Phùng Thị Minh P số tiền 1.800.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Xuân T và bà Phan Thùy A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 3.225.000 đồng tạm ứng án phí mà ông T, bà A đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000089 và AA/2016/0000088 cùng ngày 10/8/2017 tại

Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông T, bà A số tiền 2.925.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Phạm Xuân T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001343 ngày 28/3/2018 tại Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông T số tiền 150.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

+ Ông Nguyễn Đức B, bà Phùng Thị Minh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B, bà P mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số AA/2017/0001347 và theo biên lai số AA/2017/0001346 cùng ngày 29/3/2018 tại Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND H. Cư Kuin;
- TAND H. Cư Kuin;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Doãn Đình Quyền