

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **112/2024/DS-PT**

Ngày 19 – 3 – 2024.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và
yêu cầu bồi thường”.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm, bà Đinh Thị Tuyết .

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 400/2023/TLPT-DS ngày 08/11/2023. Do bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 14 – 9 – 2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày 05/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2024/QĐ-PT ngày 02/02/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 28/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Cẩm V - Sinh năm: 1971; ông Trần Văn S - Sinh năm: 1970; ông Trần Minh N - Sinh năm: 1998, cùng địa chỉ: Số I thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S; ông Trần Minh N:* Bà Trần Thị Cẩm V, địa chỉ: Số I thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Cẩm V:* Luật sư Phạm Văn N1 - Văn phòng L2 – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ: Số A đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T; ông Nguyễn Hữu N2, cùng địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2:* Ông Phan Minh H, địa chỉ: Số E đường A, thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2:* Luật sư Phan Ngọc N3 – Văn phòng L3 – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, địa

chỉ: Số E đường A, thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích S1, địa chỉ: Số G đường N (cũ H T), thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Hữu V1 (Vắng mặt), bà Nguyễn Thị Kim T1 (Vắng mặt), bà Nguyễn Thị Bích S2 (Có mặt), cùng địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu H1 (đã chết): Bà Tạ Thị D, chị Nguyễn Thị Mỹ L, chị Nguyễn Thị Mỹ L1, chị Nguyễn Thị Mỹ N4, anh Nguyễn Hữu T2, chị Nguyễn Thị Mỹ P, cùng địa chỉ: Thôn D, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. (Đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Trần Thị Cẩm V (Bà Trần Thị Cẩm V cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, ông Trần Minh N) và người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 02/10/2017, bà V, ông S và ông N đã thỏa thuận cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt: QSDĐ) của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 đối với lô đất có diện tích khoảng 1.050m² (có chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 là 15m, mặt sau giáp đường Buôn Tua là 15m, chiều dài giáp đường B khoảng 70m). Phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo GCN QSDĐ số 66573 QSDĐ/AH01 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thành phố B) cấp ngày 14/11/1990 cho hộ Nguyễn Hữu H2 (đã chết). Phần đất chuyển nhượng là tài sản được chia thừa kế cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 theo Di chúc ngày 09/5/2005 của bà Lê Thị C. Hai bên thỏa thuận giá nhận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Bà V, ông S và ông N đặt cọc trước cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 số tiền là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Sau khi ông T và ông N2 nhận thừa kế thì hai bên làm thủ tục sang nhượng theo quy định, nếu ông T và ông N2 đổi ý không bán nữa thì phải bồi thường gấp 20 lần số tiền nhận cọc. Ông T và ông N2 cam kết có trách nhiệm giải quyết các vấn đề liên quan đến chia thừa kế, liên hệ với em gái ruột là bà Nguyễn Thị Bích S1 để lấy bản gốc GCN QSDĐ số 66573 để đi tách thửa cho ông T và ông N2, sau đó sẽ sang tên cho bà V, ông S và ông N.

Mặc dù ban đầu thỏa thuận chuyển nhượng với giá tiền là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và bà V, ông S và ông N đã đặt cọc 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên sau đó ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 nhiều lần yêu cầu bà V, ông S và ông N giao thêm tiền để ông T và ông N2 làm thủ tục nhận thừa kế và chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, bà V, ông S và ông N

đã nhiều lần đặt cọc thêm tiền cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ.

Bà V, ông S và ông N đã giao cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 tổng số tiền đặt cọc là: 2.350.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), cụ thể gồm 04 lần là:

- Ngày 02/10/2017, ông Trần Minh N giao cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

- Ngày 25/10/2017, ông Trần Văn S và bà Trần Thị Cẩm V giao cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

- Ngày 11/11/2017, ông Trần Văn S và bà Trần Thị Cẩm V giao cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

- Ngày 14/11/2017, ông Trần Minh N giao cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Đồng thời, bà V, ông S và ông N đã được ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 bàn giao đất để quản lý sử dụng từ ngày 02/10/2017. Bà V, ông S và ông N đã xây dựng nhà cấp 4, trồng cây, rào đất và quản lý sử dụng đất từ năm 2017 đến nay. Sau khi bà V, ông S và ông N giao cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 tổng số tiền đặt cọc là: 2.350.000.000 đồng thì xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thị Bích S1 (em gái ruột của ông T và ông N2) do bà S1 không chịu giao giấy chứng nhận QSDĐ để ông T và ông N2 đi tách thửa và sang tên diện tích đất chuyển nhượng cho bà V, ông S và ông N. Do đó, ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Bích S1 để yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Lê Thị C. Ông T và ông N2 đã ủy quyền cho bà Trần Thị Cẩm V thay mặt ông T và ông N2 giải quyết việc “Tranh chấp chia di sản thừa kế và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Bích S1 để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà V.

Ngày 25/02/2022, TAND tỉnh Đắk Lắk đã xét xử và tuyên Bản án số 45/2022/DS-PT với nội dung giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm số 151/2022/DS-ST ngày 30/9/2021 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, gia đình bà V, ông S và ông N nhắc nhở nhiều lần về việc hoàn thiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng QSDĐ cho bà V, ông S và ông N nhưng ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 trốn tránh, hứa hẹn nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện đúng cam kết. Như vậy, ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà V, ông S và ông N.

Ngày 04/4/2022, bà Trần Thị Cẩm V; ông Trần Văn S; ông Trần Minh N nộp Đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Hữu T; ông Nguyễn Hữu N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông T và ông N2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu trả lại số tiền 1.950.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng đã ký.

Ngày 06/7/2022, bà Trần Thị Cẩm V; ông Trần Văn S; ông Trần Minh N nộp Đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Hữu T; ông Nguyễn Hữu N2 trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.350.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2017 là 1.300.000.000 đồng x 10 lần = 13.000.000.000 đồng.

Ngày 28/4/2023, bà Trần Thị Cẩm V; ông Trần Văn S; ông Trần Minh N nộp Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung:

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017 giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 với ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V và ông Trần Văn S.

2. Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 trả lại cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V và ông Trần Văn S tổng số tiền đặt cọc đã nhận là 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) và khoản tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2017: 1.300.000.000 đồng x 10 lần = 13.000.000.000 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 bồi thường giá trị tài sản đã tạo lập trên đất gồm: 02 cây bơ trồng năm 2017, trị giá 800.000đồng (Tám trăm ngàn đồng); cọc bê tông, cọc sắt, lưới B40, dây thép gai, trị giá 7.000.000đồng (Bảy triệu đồng); khối lượng đất đắp nền đất trị giá 67.200.000đồng (Sáu mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng); nhà tạm, tường xây gạch, nhà trụ thép tròn, mái lợp tôn, trị giá 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Tổng số tiền đặt cọc, tiền phạt cọc và tiền bồi thường thiệt hại tài sản tạo lập trên đất mà ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 phải trả cho bà Trần Thị Cẩm V; ông Trần Văn S; ông Trần Minh N là: 15.450.000.000 đồng (Mười lăm tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị Cẩm V thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và xác định yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S, ông Trần Minh N như sau:

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/10/2017 giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 với ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V và ông Trần Văn S.

2. Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 trả lại cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V và ông Trần Văn S tổng số tiền đặt cọc đã nhận là

2.350.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2017 số tiền là 4.825.000.000 đồng.

4. Rút một phần yêu cầu bồi thường đối với số tiền là 8.175.000.000 đồng.

5. Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 bồi thường giá trị tài sản đã tạo lập trên thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng là 100.000.000đồng.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 là ông Phan Minh H và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:***

Ông T và ông N2 là con đẻ của cụ ông Nguyễn Hữu H2 và cụ bà Lê Thị C. Sinh thời các cụ tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 163a và thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23, tại xã H, thành phố B. Năm 2003, cụ H2 chết. Ngày 10-5-2005, cụ C lập di chúc phân chia di sản của ông H2 để lại cho các con. Cụ thể: Đối với thửa đất số 348, diện tích 2.438m², có cạnh giáp với Quốc lộ A là 38 mét, được phân chia cho ông T, ông N2 mỗi người 6 mét dọc theo quốc lộ A. Do thiếu hiểu biết, cứ nghĩ theo di chúc thì các ông đã được công nhận quyền sử dụng, nên ông T và ông N2 viết giấy sang nhượng lô đất mình được di chúc có diện tích là 1.050m² (15m x 70m) cho anh Trần Minh N với số tiền là 1,8 tỷ đồng. Do đất chưa được cấp giấy CNQSD đất, nên 2 bên viết giấy tay và thỏa bên mua sẽ đặt cọc số tiền là 1,3 tỷ đồng. Như vậy, chủ thể của hợp đồng này bên bán là ông T, ông N2 với bên mua là anh Trần Minh N. Hợp đồng này chỉ có ý nghĩa như một bản hợp đồng ghi nhớ ý kiến của các bên, sau đó không giao tiền giao đất, nên biên bản này không còn giá trị vì các “giấy nhận tiền” sau đã chỉ ra điều đó. Cụ thể là: Ngày 25-10-2017, hai bên lập “Giấy nhận tiền đặt cọc” với người mua đất là ông Trần Văn S. Theo đó, các bên thỏa thuận bên bán bán cho bên mua 1.050m² đất (15m x 70m) với giá 1,5 tỷ đồng. Bên mua đặt cọc 400 triệu đồng; Ngày 11-11-2017, ông Trần Văn S lập “Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất”. Theo đó, bên bán là ông T và ông N2, bên mua là ông Trần Văn S. Các bên thỏa thuận cũng mua lô đất 1.050m² (15m x 70m) với giá 1,5 tỷ đồng, đặt cọc thêm 400 triệu đồng. Ngày 14-11-2017, các bên lập “Hợp đồng đặt cọc”. Theo đó, bên mua là anh Trần Minh N, bên bán là ông T và ông N2, đối tượng mua bán cũng là diện tích đất 1.050m² (15m x 70m) với giá 1,5 tỷ đồng. Bên mua (ông N) đặt cọc thêm 250 triệu đồng.

Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp chứng minh: Giá chuyển nhượng lô đất diện tích 1.050m² (15m x 70m) mà các bên thỏa thuận là 1,5 tỷ đồng, bên mua đồng ý đặt cọc trước 1,3 tỷ đồng, chia ra trả trước nhiều lần. Tuy nhiên, sau khi xem trực tiếp chứng cứ do nguyên đơn cung cấp ông T, ông N2 cho rằng giấy nhận cọc ngày 25-10-2017 và ngày 11-11-2017 là chứng cứ giả. Còn bên bán, do không nhớ ngày giao nhận tiền, nên không kê khai cụ thể được. Bên mua (nguyên đơn) khai đã đặt cọc cho bên bán (bị đơn) số tiền là 2.350.000.000 đồng là không đúng, không phù

hợp với các chứng cứ do chính nguyên đơn cung cấp. Bởi lẽ, các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng lô đất là 1,5 tỷ đồng, không ai lại đặt cọc số tiền vượt số tiền chuyển nhượng, vì còn phải nộp các khoản thu phải nộp cho Nhà nước nữa.

Vì vậy, ông T và ông N2 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02-10-2017 giữa ông T ông N2 với anh Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V và ông Trần Văn S: Ông T và ông N2 nhận thấy, tại Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 02-10-2017 giữa bên bán là ông T ông N2, bên mua là anh Trần Minh N không có tên bà Trần Thị Cẩm V và ông Trần Văn S. Nên yêu cầu này của nguyên đơn bà V, ông S là không có căn cứ.

Về yêu cầu Buộc ông T và ông N2 phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 2.350.000.000 đồng: Như ông T và ông N2 đã trình bày ở trên, giá chuyển nhượng lô đất các bên thỏa thuận và nguyên đơn tự khai, công nhận là 1,5 tỷ đồng. Các bên thỏa thuận bên mua đặt cọc trước 1,3 tỷ đồng. Còn lại 200 triệu đồng bên mua sẽ trả đủ sau khi ra công chứng chứng thực hợp đồng CNQSD đất. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 04-4-2022, nguyên đơn khai: Tổng số tiền ông T và ông N2 đã giao là 1.950.000.000 đồng; Còn tại các lời khai, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ghi ngày 20-4-2022, nguyên đơn khai đã giao tiền đặt cọc là 2.350.000.000 đồng là mâu thuẫn. Vì vậy ông T và ông N2 đề nghị Tòa án công nhận số tiền mà bên mua thật giao cho bên bán là 1,3 tỷ đồng.

Đối với yêu cầu phạt cọc: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bồi thường tiền cọc gấp 10 lần bằng 13 tỷ đồng. Có nghĩa là nguyên đơn thừa nhận số tiền mà ông T, ông N2 đã nhận tiền cọc của bà V ông S là 1,3 tỷ đồng, chứ không phải 2,35 tỷ đồng như nguyên đơn yêu cầu. Về yêu cầu này, ông T và ông N2 nhận thấy: Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 BLDS, thì hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ tại thời điểm xác lập. Do đó, yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không có căn cứ nên ông T và ông N2 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Về yêu cầu Buộc bị đơn phải bồi thường giá trị các tài sản: Khi trao đổi, thỏa thuận mua bán, phía nguyên đơn biết ông T ông N2 chưa được chia thừa kế, chưa được cấp giấy CNQSD đất, khi bà V làm nhà bị các thừa kế của cụ H2, cụ C1 phản đối, báo chính quyền và UBND xã H đã lập biên bản vi phạm, nên lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn, nên yêu cầu bồi thường là không có căn cứ.

Ông T và ông N2 đề nghị Tòa án Tp Buôn Ma Thuột xác định: Hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng CNQSD đất giữa các bên nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 1,3 tỷ đồng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc và bồi thường giá trị tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích S1, bà Nguyễn Thị Bích S2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

[1] Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 giữa bên đặt cọc Trần Minh N với bên nhận cọc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2; Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 02/10/2017 giữa bên bán đất ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua đất Trần Minh N với số tiền đặt cọc mua đất là 1.300.000.000đồng; Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất ngày 25/10/2017 giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua Trần Văn S, Trần Thị Cẩm V với số tiền đặt cọc mua đất là 400.000.000đồng; Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất ngày 11/11/2017 giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua Trần Văn S, Trần Thị Cẩm V với số tiền đặt cọc mua đất là 400.000.000đồng, nội dung đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn T là 15 mét, chiều dài 70 mét, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 010619 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thành phố B) cấp ngày 06/3/2002 cho hộ Nguyễn Hữu H2, là vô hiệu.

[2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 liên đới nghĩa vụ trả cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S số tiền 1.300.000.000 đồng. Chia theo phần: Ông T và ông N2 mỗi người phải trả số tiền 650.000.000 đồng cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 liên đới nghĩa vụ trả cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S số tiền đồ đất là 4.000.000đồng. Chia theo phần: Ông T và ông N2 mỗi người phải trả số tiền 2.000.000 đồng cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Buộc ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng với ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 (cấp sơ thẩm tuyên tứ cận thửa đất) và tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, bao gồm: 01 nhà tạm, tường xây gạch, nhà trụ thép tròn, mái lợp tôn trên đất.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S về bồi thường giá trị chênh lệch giá đất do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2017 với số tiền là 4.825.000.000 đồng, bồi thường tài sản với số tiền 96.000.000 đồng và đòi trả tiền cọc với số tiền 1.050.000.000 đồng.

[4] Đình chỉ đối với việc nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện bồi thường với số tiền là 8.175.000.000 đồng.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm V đồng thời là người đại diện của các đồng nguyên đơn ông Trần Minh N, ông Trần Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá không khách quan, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị xét xử vắng mặt đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Năm 2017, giữa ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S và ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 có lập 04 văn bản về việc “nhận tiền đặt cọc mua đất”. Nguyên đơn cung cấp 04 văn bản cụ thể như sau:

- Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất đề ngày 02/10/2017 (viết tay) giữa bên bán đất ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua đất là ông Trần Minh N, nội dung thể hiện bên bán đất có bán cho bên mua đất một mảnh đất được thừa kế di sản do cha mẹ để lại tại thửa số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn Tua là 15 mét, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.800.000.000đồng. Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 1.300.000.000đồng.

- Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất đề ngày 25/10/2017 (được đánh máy) giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V nội dung thể hiện bên bán đất có bán cho bên mua đất một đám đất thổ cư tại thửa số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn T là 15 mét, chiều dài 70 mét với số tiền đặt cọc mua đất là 400.000.000đồng, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng,.

- Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất đề ngày 11/11/2017 giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua Trần Văn S, Trần Thị Cẩm V nội dung thể hiện bên bán đất có bán cho bên mua đất một đám đất thổ cư tại thửa số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn T là 15 mét, chiều dài 70 mét với số tiền đặt cọc mua đất là 400.000.000đồng, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng.

- Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất đề ngày 14/11/2017 giữa Bên đặt cọc Trần Minh N với bên nhận cọc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2, số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng, nội dung thể hiện bên bán đất có bán cho bên mua đất một mảnh đất được thừa kế di sản do cha mẹ để lại tại thửa số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn T là 15 mét, chiều dài 70 mét. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày 14/11/2017...”.

Tất cả các tài liệu đều đã được công khai theo quy định. Quá trình tố tụng, nguyên đơn cho rằng đã giao cho bị đơn tổng số tiền 2.350.000.000 đồng theo 04 văn bản nêu trên. Bị đơn là ông T và ông N2 đều thừa nhận chữ ký, chữ viết dưới mục bên bán, bên nhận tiền dưới các văn bản thỏa thuận mà nguyên đơn cung cấp là chữ ký, chữ viết của mình nhưng chỉ thừa nhận cùng nhận của bà V, ông S, ông N 04 lần với tổng số tiền là 1.300.000.000đồng, đã chia đôi để sử dụng và văn bản nhận tiền cọc đề ngày 02/10/2017 là văn bản được lập sau cùng, chốt lại tổng số tiền đã nhận nhưng do nguyên đơn lập nên ghi không đúng thời gian.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo toàn bộ bản án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về thời điểm xác lập các văn bản thỏa thuận và số tiền đã giao nhận:

04 văn bản thỏa thuận mà nguyên đơn cung cấp có 02 văn bản viết tay (các đương sự đều thừa nhận do nguyên đơn ông Trần Văn S viết) và 02 văn bản đánh máy (nhưng thời gian lập biên bản được viết tay). Mặc dù thời gian ghi nhận trong 04 văn bản thỏa thuận lần lượt là các ngày: 02/10/2017, 25/10/2017, 11/11/2017 và 14/11/2017, và tổng số tiền trong các văn bản là 2.350.000.000 đồng, nhưng xét nội dung ghi nhận trong 04 văn bản thỏa thuận này, thấy rằng:

Nguyên đơn cho rằng lần đầu tiên đã giao cho bị đơn 1.300.000.000 đồng vào ngày 02/10/2017, sau đó do bị đơn cần tiền để thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên

nên đã giao thêm cho bị đơn 03 lần nữa theo các văn bản đề ngày 25/10/2017 – số tiền 400.000.000 đồng, ngày 11/11/2017 số tiền 400.000.000 đồng và ngày 14/11/2017 số tiền 250.000.000 đồng. Tổng số tiền đã giao thêm của 03 văn bản này là 1.050.000.000 đồng.

Lời khai của nguyên đơn là không hợp lý, bởi lẽ theo như lời trình bày và tài liệu nguyên đơn cung cấp thì đến ngày 25/10/2017, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 1.300.000.000 đồng + 400.000.000 đồng = 1.700.000.000 đồng (trong khi giá chuyển nhượng ghi trong văn bản đề ngày 25/10/2017 chỉ là 1.500.000.000 đồng), và đến ngày 14/11/2017 nguyên đơn tiếp tục giao thêm tiền cho bị đơn với tổng số tiền đã giao theo 04 văn bản là 1.300.000.000 đồng + 400.000.000 đồng + 400.000.000 đồng + 250.000.000 đồng = 2.350.000.000 đồng, số tiền đã giao nhiều hơn so với giá chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong tất cả các văn bản nhận tiền đều có nội dung “sau khi nhận được quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận..., bên mua có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại..”. Tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 do ông Trần Văn S viết, cũng ghi nhận nội dung “*Trong thời gian đặt cọc, Bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A. Bên A cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý cùng bên B và trả ½ số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng C2, phòng công chứng Đỗ Xuân B. Bên B sẽ được Bên A thanh toán nốt khi Bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại phòng C2 ...*”. Mặc dù cho rằng đã giao số tiền nhiều hơn giá thỏa thuận nhưng các văn bản nhận tiền vẫn thể hiện bên mua chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán là mâu thuẫn với chính lời trình bày của nguyên đơn và không phù hợp thực tế. Mặt khác, trong đơn khởi kiện, các lời trình bày về yêu cầu của mình, bà Trần Thị Cẩm V và ông Trần Văn S đều xác định các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở khẳng định văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng là thỏa thuận được lập sau cùng nhưng nguyên đơn ghi nhầm thời gian như lời trình bày của bị đơn tại biên bản đối chất.

Đối với Văn bản thỏa thuận ghi ngày 25/10/2017, ngày 11/11/2017 và ngày 14/11/2017, các văn bản này không bị tẩy xóa về thời gian và đều ghi giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, nội dung văn bản thể hiện bên mua chưa trả đủ tiền cho bên bán, nội dung này phù hợp thực tế vì tổng số tiền đã giao tại thời điểm xác lập các văn bản này đều ít hơn giá chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định các văn bản này ghi đúng thời gian, số tiền đã giao và được xác lập trước văn bản nhận số tiền 1.300.000.000 đồng.

Biên bản nhận số tiền 1.300.000.000 đồng đề ngày 02/10/2020 có nội dung “Bên bán đất có bán cho bên mua đất một mảnh đất được thừa kế di sản do cha mẹ để lại với số tiền là 1.800.000.000 đồng. Nay đã nhận số tiền đặt cọc mua đất của ông Trần Minh N là 1.300.000.000 đồng”. Văn bản chỉ có nội dung xác nhận đã nhận số

tiền đặt cọc mua đất là 1.300.000.000 đồng. Văn bản còn nêu: Sau khi nhận được quyền sử dụng đất, bên mua có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại cho bên bán đất. Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.800.000.000 đồng thì bên mua vẫn chưa thanh toán hết tiền mua đất cho bên bán. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh đã giao thêm tiền cho bị đơn, do đó cấp sơ thẩm xác định tổng số tiền nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 1.300.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Về bản chất của các văn bản thỏa thuận:

Mặc dù tiêu đề của các văn bản thỏa thuận là “Hợp đồng đặt cọc”, “Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất”, “Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất”, nhưng chỉ có Hợp đồng đề ngày 14/11/2017 là có các nội dung của hợp đồng đặt cọc. Tại các giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất có ghi nhận nội dung: *“Chúng tôi thỏa thuận mua bán một đám đất thổ cư... Chủ đất phải chịu mọi thủ tục giấy tờ chuyển nhượng cho cô V và ông S theo thống nhất. Đến khi nào bên bán giao bì diện tích đầy đủ cho bên mua thì bên mua trả đủ số tiền còn lại”*. Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất – là biên bản được xác định lập sau cùng cũng nêu: *Bên bán đất có bán cho bên mua đất một mảnh đất được thừa kế di sản do cha mẹ để lại...với giá 1.800.000.000 đồng..., mọi thủ tục mua bán, chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua, bên bán có trách nhiệm hoàn tất, nếu không bán phải bồi thường gấp 20 lần số tiền nhận cọc.... Hai bên đã thống nhất cao và đi đến giao kết*.

Các văn bản này có các nội dung cơ bản của Hợp đồng chuyển nhượng. Trên thực tế, bị đơn thừa nhận đã giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã tiến hành đổ đất, xây nhà... và chỉ xảy tranh chấp với bà Nguyễn Thị Bích S1 (là em gái của ông T, ông N2). Sau khi xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thị Bích S1, ông T, ông N2 đã khởi kiện và ủy quyền cho bà Trần Thị Cẩm V giải quyết phân chia di sản thừa kế. Do đó, có cơ sở xác định thỏa thuận giữa các bên là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng đặt cọc là không chính xác.

[3.3] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng:

Thừa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là do bà Lê Thị C để thừa kế cho ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 theo Bản di chúc lập ngày 09/5/2016. Di chúc có chữ ký, chữ viết của các con cụ C là Nguyễn Hữu T, Nguyễn Hữu V1, Nguyễn Hữu N2, Nguyễn Thị Kim T1, Nguyễn Thị Bích S2 và Nguyễn Thị Kim S3, có xác nhận của Thôn trưởng và chứng thực của UBND xã H, thành phố B. Trong di chúc thể hiện phần thừa kế của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 có chiều ngang mỗi người là 06 mét, đối với ông Nguyễn Hữu T được thừa kế thêm 08 mét mặt đường Quốc lộ 14 để thờ cúng và hương khói cho ông bà.

Mặc dù trong các văn bản nhận tiền mua đất, bên mua đất có lúc là ông Trần Minh N, có lúc là vợ chồng bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S. Tuy nhiên, đồng

nguyên đơn xác nhận cùng bỏ tiền để nhận chuyển nhượng đối với cùng một thửa đất nên cần xác định người nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V và ông Trần Văn S.

Tại thời điểm chuyển nhượng, di sản thừa kế chưa được phân chia. Đến năm 2018 ông T và ông N2 ủy quyền cho bà Trần Thị Cẩm V khởi kiện chia di sản thừa kế, được giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2021/DS-ST ngày 30/9/2021, Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2022/DS-PT ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, các Bản án sau đó bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm. Năm 2022 ông T và ông N2 rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết theo Quyết định số 333/2022/QĐST-DS ngày 30/11/2022. Hiện nay Quyền sử dụng (QSD) đất thửa số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số U 010619 cấp ngày 06/3/2002 vẫn mang tên ông Nguyễn Hữu H2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không tuân thủ quy định về hình thức của Hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên mua là ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Minh N và bên bán là ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 vô hiệu là đúng pháp luật.

Mặc dù nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lập ngày 02/10/2017 vô hiệu, nhưng các giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng khác là để thực hiện cùng một giao dịch nên cấp sơ thẩm tuyên xử lý trong cùng vụ án là đảm bảo việc giải quyết triệt để.

[3.4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC thì thiệt hại bao gồm tiền bồi thường do vi phạm thỏa thuận, khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và thiệt hại khác.

Theo kết quả định giá tài sản thì giá trị thửa đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp là 6.500.000.000 đồng. Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 4.700.000.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 1.300.000.000 đồng/ 1.800.000.000 đồng = 72,22% nghĩa vụ. Xét lỗi của các bên khi giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu, thấy rằng: Do thiếu hiểu biết pháp luật nên các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đang đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu H2 nên các bên đều có lỗi. Khi chuyển nhượng, ông T và ông N2 cam kết đất không có tranh chấp, đồng thời các bên thỏa thuận bên bán có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục mua bán, chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua. Do đó, Hội đồng xác định bị đơn có lỗi nhiều hơn nên phải chịu thiệt hại nhiều hơn.

Ngoài ra, tại Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất đề ngày 02/10/2020, các bên có thỏa thuận: Nếu bên bán không bán thì phải bồi thường gấp 20 lần số tiền nhận cọc (1.300.000.000 đồng) – đây là thỏa thuận về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm thỏa thuận để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Sau khi các bản án về chia di sản thừa kế bị hủy để giải quyết lại, ông T và ông N2 lại rút đơn khởi kiện. Như vậy, bị đơn là bên cố ý vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận, không thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng cho bên mua nên phải có nghĩa vụ bồi thường do vi phạm nghĩa vụ.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nhận là 2.350.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2017 với số tiền là 4.825.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bồi thường với số tiền 4.700.000.000 đồng. Như đã nhận định nêu trên, chỉ có cơ sở xác định nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền là 1.300.000.000 đồng, đối với yêu cầu bồi thường là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận và quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.300.000.000 đồng và 4.700.000.000 đồng thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ. Tổng số tiền phải trả là 6.000.000.000 đồng.

[3.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường 100.000.000 đồng giá trị tài sản đã tạo lập trên thửa đất gồm: 02 cây bơ trồng năm 2017, trị giá 800.000 đồng (Tám trăm ngàn đồng); đối với cọc bê tông, cọc sắt, lưới B40, dây thép gai, trị giá 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng); khối lượng đất đổ để tôn nền đất là 67.200.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng); nhà tạm, tường xây gạch, nhà trụ thép tròn, mái lợp tôn, trị giá 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Xét thấy:

Sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng, có việc bàn giao đất nhưng không có biên bản bàn giao hiện trạng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì có các tài sản như bà V trình bày. Gia đình bị đơn chưa giải quyết phân chia di sản và có tranh chấp nên có căn cứ xác định đây là tài sản do nguyên đơn tạo lập.

Trong đó, cọc bê tông, cọc sắt, lưới B40, dây thép gai được rào trên khuôn viên đất tranh chấp có thể tháo dỡ. Đối với nhà tạm, tường xây gạch, nhà trụ thép tròn, mái lợp tôn xây dựng trái phép chưa hoàn thiện. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường mà buộc nguyên đơn tháo dỡ là phù hợp.

Đối với 02 cây bơ trồng năm 2017, trị giá 800.000 đồng (Tám trăm ngàn đồng): Do không có căn cứ để xác định là tài sản của bà V, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường là thỏa đáng.

Đối với khối lượng đất đã đổ: Căn cứ lời trình bày của các đương sự, Đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Bích S1 về việc ngăn chặn đổ đất trái phép, có xác nhận của

Ủy ban nhân dân xã H, có cơ sở xác định bà Trần Thị Cẩm V có thuê đồ đất trên thửa đất nhận chuyển nhượng. Bà V cung cấp Văn bản xác nhận của bà Nguyễn Thị H3 với nội dung có đồ đất cho bà Trần Thị Cẩm V với số lượng 112 xe x 350.000 đồng/ 01 xe = 39.200.000 đồng. Tuy nhiên, Hội đồng định giá chỉ xác định 200.000 đồng/1xe. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo để buộc ông T và ông N2 thanh toán cho gia đình bà V số tiền đồ 112 xe đất x 200.000 đồng/1xe (Theo kết quả của Hội đồng định giá) = 22.400.000 đồng.

[4] Đối với việc tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường với số tiền là 8.175.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết, nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Do Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và các bên đều có lỗi nên ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S phải chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá là 2.500.000 đồng (Đã nộp và chi phí xong). Ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 mỗi người phải chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá là 1.250.000 đồng. Ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S được hoàn trả lại số tiền 2.500.000 đồng sau khi thu được từ ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2.

[6] Về án phí sơ thẩm:

- Ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền không được chấp nhận là: 1.050.000.000 đồng tiền chuyển nhượng + 77.600.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại = 1.127.600.000 đồng. Án phí là: 36.000.000 đồng + (327.600.000 đồng x 3%) = 45.828.000 đồng. Được khấu trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.075.000 đồng. Ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S được nhận lại số tiền án phí là 19.247.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ông T và ông N2 còn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S (1.300.000.000 đồng tiền đã nhận + 4.700.000.000 đồng tiền bồi thường + 22.400.000 đồng tiền đồ đất = 6.022.400.000 đồng). Án phí là: 112.000.000 đồng + (22.400.000 x 0,1%) = 116.022.400 đồng.

[7] Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

- Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408, Điều 418 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

[1.1] Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Minh N đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn T là 15 mét, chiều dài 70 mét, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 010619 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thành phố B) cấp ngày 06/3/2002 cho hộ Nguyễn Hữu H2 theo Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất đề ngày 02/10/2017 giữa bên bán đất ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua đất ông Trần Minh N; Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất đề ngày 25/10/2017 giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V; Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất đề ngày 11/11/2017 giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N2 với bên mua ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V; Hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/11/2017 giữa bên đặt cọc Trần Minh N với bên nhận cọc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 là vô hiệu.

[1.2] Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 liên đới nghĩa vụ trả cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S số tiền 6.022.400.000 đồng (*Sáu tỷ không trăm hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng*). Chia theo phần: Ông T và ông N2 mỗi người phải trả số tiền 3.011.200.000 đồng (*Ba tỷ không trăm mười một triệu hai trăm nghìn đồng*) cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.3] Buộc ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2, đất có tứ cận: Phía Bắc giáp Quốc lộ A rộng 15 mét; phía Nam giáp đường liên thôn rộng 15 mét; cạnh phía Đông và phía Tây dài 70 mét, thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 010619 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thành phố B) cấp ngày 06/3/2002 cho hộ Nguyễn Hữu H2 và tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, bao

gồm: 01 nhà tạm, tường xây gạch, nhà trụ thép tròn, mái lợp tôn, cọc bê tông, cọc sắt, lưới B40, dây thép gai trên đất.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S đối với yêu cầu trả số tiền 1.050.000.000 đồng và yêu cầu về bồi thường tài sản với số tiền 77.600.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S phải chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá là 2.500.000 đồng (Đã nộp và chi phí xong). Ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 mỗi người phải chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá là 1.250.000 đồng. Ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S được hoàn trả lại số tiền 2.500.000 đồng sau khi thu được từ ông T và ông N2.

[4] Về án phí sơ thẩm:

[4.1] Ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với tổng số tiền là 45.828.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0012612 ngày 05/4/2022; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0012613 ngày 05/4/2022; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0012614 ngày 05/4/2022; số tiền 61.675.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0021779 ngày 27/10/2022; số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2022/0002932 ngày 03/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Tổng án phí được khấu trừ là: 65.075.000 đồng. Ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S được nhận lại số tiền án phí là 19.247.000 đồng.

[4.2] Ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N2 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 116.022.400 đồng án phí có giá ngạch.

[5] Về án phí phúc thẩm: Trả lại cho bà Trần Thị Cẩm V 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (Do ông Trần Văn S) nộp thay theo biên lai thu số AA/2022/0004653 ngày 06/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong 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 thoả 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 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.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Dương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Lưu Thị Thu Hương