

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 04/2021/DS-PT.

Ngày: 26-01-2021.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Hữu Thịnh**;
Bà **Nguyễn Thị Liên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Trần Thị
Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng
11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020
của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2020/QĐXXPT-
DS ngày 29 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trịnh Quốc T**, sinh năm 1960;
Địa chỉ: Số 83 Đ, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.
2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc C**, sinh năm 1970;
Địa chỉ: Tổ 2, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Bùi Anh N**, sinh năm
1976; địa chỉ: Khối phố M, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

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

- Văn phòng Công chứng D;

Địa chỉ: Khối phố M, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Duy H**, chức vụ: Trưởng Văn phòng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông **Trịnh Quốc V**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 83 Đ, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Tổ 2, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trịnh Quốc T và bị đơn ông Nguyễn Ngọc C (*do ông Bùi Anh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trịnh Quốc T trình bày:

Trên cơ sở thỏa thuận, ngày 04 tháng 6 năm 2014, ông T và ông Nguyễn Ngọc C thỏa thuận mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 165,0m² tại thửa đất số A42, tờ bản đồ số 00 tại phường T (*nay là phường H*), thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Việc mua bán trên cơ sở tự nguyện, hai bên đã lập hợp đồng có công chứng, giá thỏa thuận là 400.000.000 đồng, con trai ông T là ông Trịnh Quốc V đã chuyển khoản toàn bộ số tiền này cho ông C. Việc làm thủ tục, giấy tờ, công chứng, hai bên giao cho Công chứng viên tiến hành và mang đến nhà cho ông T ký. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên chưa kịp sang tên trước bạ thì tài sản nhận chuyển nhượng bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản trong vụ án vay tài sản khác. Cho đến thời điểm hiện nay, ông C vẫn chưa giao nhà và đất cho ông T.

Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C, đã được Văn phòng Công chứng D công chứng số 2236, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2014; giao nhà ở gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 165,0m² tại thửa đất số A42, tờ bản đồ số 00 tại phường T (*nay là phường H*), thành phố T, tỉnh Quảng Nam cho ông T.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Bùi Anh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C trình bày: Ông Nguyễn Ngọc C là bạn bè thân tình với ông Trịnh Quốc V (*con trai của ông Trịnh Quốc T*). Trước năm 2014, ông C có thể chấp nhà để vay tiền Ngân hàng. Năm 2014, do không có tiền trả nợ, Ngân hàng đòi thu hồi tài sản nên ông V có cho ông C mượn 170.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và lấy bìa đỏ ra. Đồng thời, bà Nguyễn Thị H (*vợ ông C*) có mượn thêm của ông V 30.000.000 đồng nữa, tổng cộng vợ chồng ông C mượn của ông V số tiền 200.000.000 đồng. Đổi lại, ông V yêu cầu ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số A42, tờ bản đồ số 00 tại phường T (*nay là*

phường H) cho ông Trịnh Quốc T. Thực tế, giá nhà và đất tại thời điểm đó đã là 900.000.000 đồng chứ không phải 400.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng (*400.000.000 đồng là giá Nhà nước tại thời điểm 2014*). Vì vậy, đây thực tế không phải giao dịch mua bán nhà mà chỉ là giúp đỡ nhau lúc kẹt tiền. Nếu ông T đồng ý thì ông C sẽ trả lại số tiền trước đây đã mượn là 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ khi mượn đến nay. Tại phiên tòa, ông N cho rằng hợp đồng được giao kết giữa hai bên không có hiệu lực; do ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng, ông C không có ý định bán nhà, hai bên ký kết hợp đồng với nhau chỉ nhằm mục đích để sau này dễ chuyển nhượng lại cho người khác; vì thời điểm ký kết hợp đồng, vợ chồng ông C nợ rất nhiều người và không có khả năng thanh toán, ông C cũng không thể giao dịch mua bán nhà, đất cho người khác vào lúc này. Do vậy, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Quốc V trình bày: Ông V thừa nhận nhà và đất mà ông T đang tranh chấp với ông C, thực tế là việc mua bán giữa ông V với ông Nguyễn Ngọc C; do ông V chưa có gia đình, đi làm thủ tục giấy tờ khó khăn nên ông V để cho ông T (*cha ông V*) đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng; hơn nữa, ông V cho rằng việc trong gia đình nên ông V hay ông T đứng tên cũng như nhau. Ngoài ra, việc mua bán giữa ông V và ông C thỏa thuận giá là 600.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng. Sau khi xong giấy tờ, ông V sẽ chuyển cho ông C số tiền 165.000.000 đồng, sau khi trừ đi khoản nợ 35.000.000 đồng mà bà H (*vợ ông C*) mượn của ông V. Khoản tiền nộp vào Ngân hàng 400.855.555 đồng là của ông V và ông V có ký vào giấy nộp tiền tại Ngân hàng. Toàn bộ thủ tục, giấy tờ, hai bên giao cho Công chứng viên thực hiện. Ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày: Năm 2003, ông C (*chồng bà H*) có mượn của ông Trịnh Quốc V số tiền 170.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, vì đã đến hạn trả nợ và Ngân hàng đòi kiện ra Tòa án. Bản thân bà H có mượn của ông V số tiền 30.000.000 đồng nên vợ chồng bà H nợ của ông V tổng cộng là 200.000.000 đồng. Ông C có nói với ông V là khi bán được nhà sẽ trả tiền cho ông V và trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng. Sau khi trả tiền, rút giấy chứng nhận về thì ông V yêu cầu lập hợp đồng mua bán nhà cho cha ông V yên tâm nên hai bên mới lập hợp đồng. Ông V nói sau này bán được nhà, trả tiền lại thì ông V hủy bỏ hợp đồng nói trên nên ông C đồng ý. Do bà Nguyễn Thị Kim P khởi kiện vợ chồng bà H tại Tòa án nên không bán được nhà để trả lại tiền cho ông V. Ngôi nhà gắn liền trên thửa đất số A42, tờ bản đồ số 00, diện tích 165m² là tài sản riêng của ông C, do chị ruột ông C tặng cho và bà H cũng đã lập bản cam kết đó là tài sản riêng của ông C vào năm 2012.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án, ông Nguyễn Duy H là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng D trình bày: Ngày 04 tháng 6 năm 2014, Văn phòng Công chứng D nhận được yêu cầu Công chứng của ông Nguyễn Ngọc C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số A42, tờ bản đồ số 00 tại phường T (nay là phường H), thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, nhận thấy việc yêu cầu công chứng là đúng pháp luật, giấy tờ chứng minh về tài sản, nhân thân do người yêu cầu công chứng cung cấp đều xác thực, phù hợp quy định. Vì vậy, Văn phòng Công chứng D đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dựa trên yêu cầu và thỏa thuận của các bên. Các bên giao dịch đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và cùng ký vào hợp đồng. Việc Công chứng viên của Văn phòng Công chứng D công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất số 2236, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2014 là một hoạt động chuyên môn thuần túy, phù hợp với quy định pháp luật về công chứng và các quy định pháp luật hiện hành khác.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 122, 123, 124, 132, 398 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với bị đơn ông Nguyễn Ngọc C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C đã được Văn phòng Công chứng D công chứng số 2236, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2014 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trịnh Quốc T số tiền 1.485.000.000 đồng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ Trung tâm hành chính công thành phố T, tỉnh Quảng Nam để nhận lại toàn bộ hồ sơ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C được Văn phòng Công chứng D công chứng số 2236, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2014.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc xác định giá trị thiệt hại của ông Trịnh Quốc T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc bị đơn chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; các nội dung khác giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo nội dung kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T và bị đơn ông Nguyễn Ngọc C (*do ông Bùi Anh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo*) thì thấy:

[2.1] Ngày 04/6/2014, giữa ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã được Văn phòng Công chứng D công chứng hợp đồng. Theo đó, ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 165,0m² thuộc thửa đất số A42, tờ bản đồ số 00 tại phường T (*nay là phường H*), thành phố T, tỉnh Quảng Nam, với giá 400.000.000 đồng. Tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng nêu trên có nội dung: “Bên A đã giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bên B”. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận trên thực tế ông Nguyễn Ngọc C chưa giao nhà và đất cho ông Trịnh Quốc T, việc ghi nhận như trên trong hợp đồng là không đúng với thực tế giao dịch giữa hai bên.

[2.2] Về giá trị chuyển nhượng: Theo như trình bày của ông Trịnh Quốc T và ông Trịnh Quốc V thì giá trị chuyển nhượng thực tế mà hai bên thỏa thuận là 600.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 400.000.000 đồng là nhằm mục đích trốn thuế. Trong khi đó, bị đơn thì cho rằng giá trị nhà

và đất tại thời điểm giao kết hợp đồng là 900.000.000 đồng, chứ không phải 400.000.000 đồng như trong hợp đồng. Mặc dù, các đương sự trình bày có sự mâu thuẫn với nhau về giá trị thực tế của tài sản chuyển nhượng nhưng vẫn thừa nhận giá trị thực tế cao hơn so với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định giá ghi trong hợp đồng là giả tạo, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 122, khoản 3 Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 127, 129 và 410 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C vào ngày 04/6/2014 bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Quốc T và tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì thấy: Ông T và ông C đều thừa nhận giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là thấp hơn so với giá trị thực tế; đồng thời, ông T cũng thừa nhận việc ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn so với giá thực tế là nhằm mục đích trốn thuế nên cả ông T và ông C đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông C nhiều hơn tương ứng với tỷ lệ 6/10 và lỗi của ông T tương ứng với tỷ lệ 4/10 là phù hợp.

[2.4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C trả lại cho ông T số tiền 400.855.555 đồng (*đây là số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà con của ông T là ông Trịnh Quốc V trả trước cho ông C bằng cách nộp vào Ngân hàng để ông C xóa thế chấp, nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) là đúng quy định pháp luật.

[2.5] Ngoài ra, ông Nguyễn Ngọc C còn phải bồi thường cho ông Trịnh Quốc T khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm (*giá thị trường là 2.207.768.000 đồng*) tương ứng với mức độ lỗi của ông C. Nguyên đơn ông T thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng và ông T đã trả được số tiền 400.855.555 đồng, tương ứng với 66,8% giá chuyển nhượng. Do đó, thiệt hại của ông T được xác định là $(66,8\% \times 2.207.768.000 \text{ đồng}) - 400.855.555 \text{ đồng} = 1.073.933.000 \text{ đồng}$ và ông C phải bồi thường cho ông T 6/10 số tiền bị thiệt hại này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn chấp nhận số tiền ông T bị thiệt hại là 1.205.000.000 đồng và đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 723.000.000 đồng ($6/10 \times 1.205.000.000 \text{ đồng}$) là có lợi cho nguyên đơn ông T nên cần phải chấp nhận.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng (*công*

nhận hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đồng thời, tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, cần phải buộc nguyên đơn ông Trịnh Quốc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[2.7] Về chi phí tố tụng khác: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn (*do ông Bùi Anh N là người đại diện hợp pháp*) tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông Trịnh Quốc T đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên buộc ông Nguyễn Ngọc C phải thanh toán lại cho ông Trịnh Quốc T số tiền 9.800.000 đồng.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T và chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C (*do ông Bùi Anh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo*), sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Trịnh Quốc T và bị đơn ông Nguyễn Ngọc C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đồng thời, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; theo đó, bị đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 45.716.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T và chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C (*do ông Bùi Anh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo*), sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 129, 402 và 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T về việc buộc ông Nguyễn Ngọc C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C được Văn phòng Công

chứng D công chứng số 2236 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2014 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc C phải hoàn trả cho ông Trịnh Quốc T số tiền 400.855.555 đồng và bồi thường cho ông Trịnh Quốc T số tiền 723.000.000 đồng, tổng cộng là 1.123.855.555 (*Một tỷ một trăm hai mươi ba triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi lăm*) đồng.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Ngọc C tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.800.000 đồng; do ông Trịnh Quốc T đã nộp nên buộc ông Nguyễn Ngọc C phải thanh toán lại cho ông Trịnh Quốc T số tiền 9.800.000 (*Chín triệu tám trăm nghìn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc C phải chịu số tiền 45.716.000 (*Bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười sáu nghìn*) đồng. Ông Trịnh Quốc T phải chịu số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 10.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000862 ngày 08/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; hoàn trả lại cho ông Trịnh Quốc T số tiền là 9.700.000 (*Chín triệu bảy trăm nghìn*) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C mỗi người 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000798 ngày 24/9/2020 và số 0000799 ngày 25/9/2020 (*do ông Bùi Anh N nộp*) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/01/2021).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS thành phố Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Phạm Quốc Bảo**