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

Bản án số: 34/2019/DS-PT
Ngày 24-7-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Cảnh;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tài Sử.
Bà Bùi Thị Ngọc.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Huế là Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa*:** Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST, ngày 18 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2019/QĐ-PT, ngày 04 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1.1 Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm: 1959 - vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Đ - Theo văn bản ủy quyền ngày 12-7-2018 - có mặt.
Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

1.2 Bị đơn: Anh Mai Văn Đ - vắng mặt
Địa chỉ: Số N, đường M, khu phố B, phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền:
1.2.1 Ông Mai Văn V - Theo văn bản ủy quyền ngày 09-5-2018 - có mặt.
Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
1.2.2 Ông Lê Thanh C - Theo văn bản ủy quyền ngày 20-02-2019 - có mặt.
Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lăk.

1.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1.3.1 Bà Võ Thị Đ - có mặt.
Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

1.3.2 Ông Mai Văn V - có mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

1.3.3 Ông Trần H - vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

1.3.4 Bà Trịnh Thị L - vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần H - Theo văn bản ủy quyền ngày 03-7-2018.

Cùng địa chỉ: Thôn 05, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

- *Người kháng cáo:* ông Lê Thanh C - là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Mai Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03-4-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Đ trình bày:

Ngày 12-4-2004, vợ chồng ông Nguyễn Quốc C, bà Võ Thị Đ nhận chuyển nhượng của anh Mai Văn Đ một thửa đất số 90d, tờ bản đồ 66, diện tích 210m^2 tại Thôn 6, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông với giá chuyển nhượng là 5.500.000đ (năm triệu năm trăm ngàn đồng), ông Nguyễn Quốc C đã trả tiền xong. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã Đ cũ nay là xã N, tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Mai Văn Đ nên anh Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc C liên hệ với cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục sang tên, hai bên đã ra thực địa chỉ vị trí thửa đất. Vì lý do thửa đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đ ban hành quyết định thu hồi số 969/QĐ-UBND ngày 09-10-2006 nên hợp đồng giữa ông Nguyễn Quốc C với anh Đ không thực hiện được. Mặt khác, thửa đất anh Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc C đó là đất của ông Trần H nên ông Nguyễn Quốc C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12-4-2004 hoặc trả lại cho ông Nguyễn Quốc C số tiền 200.000.000đ.

Ngày 08-8-2018, ông Nguyễn Quốc C có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-4-2004 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bồi thường theo giá thị trường.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thanh C và ông Mai Văn V trình bày: Thửa đất tranh chấp là của vợ chồng ông Mai Văn V sau đó ông V làm thủ tục tặng cho con trai Mai Văn Đ. Năm 2003, anh Đ được Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 90d, tờ bản đồ 66, diện tích 210m2 tại thôn 6, xã N, huyện Đ.

Ngày 12-4-2004, anh Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc C thửa đất này, giá chuyển nhượng là 5.500.000đ, ông Nguyễn Quốc C đã trả đủ tiền cho anh Đ. Khi chuyển nhượng hai bên có ra thực địa chỉ mốc ranh giới, giao đất cho ông Nguyễn Quốc C, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã Đ cũ nay là xã N. Anh Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc C để ông Nguyễn Quốc C đi làm thủ tục sang tên theo quy định.

Nay phía ông Nguyễn Quốc C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông không đồng ý, đề nghị bác đơn khởi

kiện của ông Nguyễn Quốc C vì hợp đồng giữa hai bên đã ký kết xong, có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, anh Đ đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Quốc C làm thủ tục sang tên, việc ông Nguyễn Quốc C không làm thủ tục sang tên là lỗi của ông Nguyễn Quốc C vì một thời gian dài nhưng ông không đi làm thủ tục sang tên.

Đối với quyết định thu hồi số 969/QĐ-UBND ngày 09-10-2006 của UBND huyện Đ phát sinh sau khi hai bên đã chuyển nhượng xong và anh Đ cũng không nhận được quyết định này nên lỗi không phải do anh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị L, ông Trần H trình bày: Nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Quốc C với anh Đ là do vợ chồng ông khai hoang từ năm 1996 với diện tích khoảng 04 ha trong đó có phần diện tích 210m^2 tại thửa 90d, tờ bản đồ 66. Anh Đ đã tự ý đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thửa đất của ông bà, đến năm 2005 ông H đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Đ. Nay ông bà có ý kiến, việc giữa ông Nguyễn Quốc C với ông Đ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì ông không đồng ý vì đó là đất của ông bà, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc C với anh Đ. Ông bà không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án xem xét trong vụ án này, ông bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 18-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12-4-2004 tại UBND xã Đ cũ (nay là xã N), huyện Đ, tỉnh Đăk Nông giữa anh Mai Văn Đ với ông Nguyễn Quốc C vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật đối với thửa đất 90d, tờ bản đồ 66 tọa lạc tại thôn 6, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V807018 cấp ngày 18-3-2019 cho hộ anh Mai Văn Đ.

1.2 Anh Mai Văn Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quốc C, bà Võ Thị Đ số tiền bán đất theo giá thị trường 409.500.000đ.

1.3 Áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 12-4-2004 giữa ông Nguyễn Quốc C và ông Mai Văn Đ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản: Anh Mai Văn Đ phải chịu 5.650.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Buộc anh Mai Văn Đ phải trả cho ông Nguyễn Quốc C số tiền trên.

3. Về án phí: Buộc anh Mai Văn Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và phải chịu 20.380.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng anh Đ phải chịu 20.680.000đ.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc C số tiền 5.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001980 ngày 12-4-2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02-5-2019, ông Lê Thanh C kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 18-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.1] Xét về hình thức hợp đồng:

Ngày 12-4-2004, anh Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc C thửa đất 90d, tờ bản đồ 66, diện tích 210m^2 tại xã N, huyện Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Mai Văn Đ, giá chuyển nhượng là 5.500.000đ, ông Nguyễn Quốc C đã trả hết số tiền này cho anh Đ, khi chuyển nhượng hai bên đã ra thửa đất chỉ ranh giới, mốc giới, ông Nguyễn Quốc C đã nhận đất. Hợp đồng giữa hai bên được lập thành văn bản và có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã Đ cũ, anh Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Quốc C đi làm thủ tục sang tên nhưng ông Nguyễn Quốc C không đi làm ngay mà đến năm 2006 ông mới đi làm thủ tục thì không làm được do lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị Uỷ ban nhân dân huyện Đ thu hồi. Ông Nguyễn Quốc C cũng thừa nhận sau khi lập hợp đồng anh Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông đi làm thủ tục sang tên (bút lục 83,85,89). Mặc dù, hợp đồng giữa hai bên có lập thành văn bản, chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã Đ nhưng chưa làm thủ tục đăng ký tại Uỷ ban nhân dân huyện Đ. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-4-2004 chưa phát sinh hiệu lực, chưa hoàn tất thủ tục sang tên, không đúng theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật dân sự

năm 1995 và khoản 2 Điều 31 của Luật đất đai năm 1993. Do đó, hợp đồng vi phạm về mặt hình thức.

[1.2] Tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2004 anh Mai Văn Đ chưa đủ 18 tuổi, theo quy định Điều 22 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì phải có người đại diện nhưng ông Nguyễn Quốc C cũng không có ý kiến, không yêu cầu và theo hợp đồng ký kết giữa hai bên không ghi ai là người đi làm thủ tục sang tên nhưng lời khai của các bên đều thừa nhận anh Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Quốc C đi làm thủ tục sang tên.

Ông Nguyễn Quốc C cho rằng năm 2006 thửa đất bị Uỷ ban nhân dân huyện Đ thu hồi và do thửa đất đó là của ông Trần H nên ông không nhận được đất. Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 12-4-2004, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng, anh Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Quốc C đi làm thủ tục sang tên, ông Nguyễn Quốc C không có tài liệu gì chứng minh việc ông có đi làm thủ tục sang tên, cho đến năm 2018 ông Nguyễn Quốc C mới làm thủ tục khởi kiện tại Tòa án. Mặt khác, ông Nguyễn Quốc C cũng thừa nhận khi chuyển nhượng hai bên đã ra chỉ ranh giới, cắm mốc, phía anh Đ cũng đã giao đất cho ông nên ông cho rằng đất đó là của ông Trần H nên không thực hiện việc sang tên được là không có căn cứ. Bên cạnh đó, đến năm 2006 thì Uỷ ban nhân dân huyện Đ mới ban hành quyết định thu hồi đất của anh Đ nhưng trước đó ông Nguyễn Quốc C chưa đi làm thủ tục sang tên nên không biết có việc thu hồi đất, lỗi này cũng không phải do phía bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc C với anh Đ vi phạm quy định của pháp luật về mặt hình thức cũng như nội dung nên bị vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật.

[2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu

Theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì:

"*1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.*

2- 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. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

[2.1] Về hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bị đơn anh Mai Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc C số tiền đã nhận 5.500.000đ là không đúng nên cấp phúc thẩm sửa lại cho phù hợp.

[2.2] Xác định về lỗi: Hội đồng xét xử xét thấy, pháp luật buộc các bên phải biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và có đăng ký tại Uỷ ban nhân dân huyện. Khi thực hiện việc chuyển nhượng bắt buộc ông Nguyễn Quốc C phải biết rằng anh Đ tại thời điểm đó chưa đủ 18 tuổi. Tuy nhiên, lỗi này phía bị đơn hoàn toàn có thể khắc phục và ký lại vào hợp đồng chuyển nhượng vì phía bị đơn có thiện chí đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, bố của anh Đ là ông Mai Văn V đồng ý ký

đại diện cho anh Đ để hoàn tất thủ tục. Phía anh Đ, ông V có quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do thiếu người đại diện nhưng anh Đ, ông V không yêu cầu. Sau khi ký kết hợp đồng gia đình anh Đ không đi làm thủ tục sang tên mà thỏa thuận bên ông Nguyễn Quốc C làm thủ tục nhưng đến năm 2006 phía ông Nguyễn Quốc C mới đi làm thủ tục sang tên thì lúc đó đã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây không phải là lỗi của bị đơn. Lỗi chậm thực hiện hợp đồng, không đi làm thủ tục chuyển nhượng là của ông Nguyễn Quốc C. Trong năm 2006, phía nguyên đơn biết đất đã bị thu hồi nhưng không có khiếu nại. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi 100% do phía bị đơn là không phù hợp mà bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, cả hai bên đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì: " *Trong trường hợp có thiệt hại mà các bên đều có lỗi, thì mỗi bên tự chịu phần thiệt hại của mình*;..."

Hội đồng xét xử xét thấy, cả hai bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bên chuyển nhượng chịu 100% giá trị thiệt hại là không khách quan, không phù hợp, không đảm bảo tính công bằng, cần buộc mỗi bên phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại là phù hợp.

[2.2] Về xác định thiệt hại:

Tại điểm c.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: "*Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Toà án cần xác định thiệt hại gồm: ... Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*".

Hội đồng xét xử xét thấy, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 5.500.000 đồng. Theo kết quả định giá tài sản tại thời điểm xảy ra tranh chấp, quyền sử dụng đất có giá trị là 409.500.000 đồng. Như vậy, thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 409.500.000đ - 5.500.000đ = 404.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quốc C, bà Đ số tiền 409.500.000đ đồng là không phù hợp với thiệt hại thực tế xảy ra và mức độ lỗi của các bên nên buộc mỗi bên chịu 1/2 giá trị thiệt hại như nhận định ở trên là phù hợp. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là 404.000.000đ : 2 = 202.000.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Theo quy định tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì: "Trách nhiệm chịu chi phí cho việc định giá do các đương sự phải chịu chi phí tương ứng với phần nghĩa vụ của họ". Tòa án cấp sơ thẩm xác định 100% lỗi do anh Đ nên buộc anh Đ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm đinh tại chỗ và định giá tài sản là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa về phần nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, cụ thể anh Đ chịu 1/2 chi phí, ông Nguyễn Quốc C và bà Võ Thị Đ phải chịu 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Về án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu anh Đ phải chịu 300.000đ theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền anh phải trả cho ông Nguyễn Quốc C (5.500.000đ + 202.000.000đ) x 5% = 10.375.000 đồng, ông Nguyễn Quốc C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền không được Tòa án chấp nhận theo yêu cầu 202.000.000đ x 5% = 10.100.000 đồng.

[5] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên toà là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Do kháng cáo được chấp nhận một phần và Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung kháng cáo của ông Lê Thanh C nên anh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Thanh C.

- Sửa bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 18-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1,2,4 Điều 91, khoản 2 Điều 143, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 20, Điều 22, Điều 137, Điều 146, Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 31 của Luật đất đai năm 1993; điểm c.2, c3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 Nguyễn Quốc C.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12-4-2004 tại Uỷ ban nhân dân xã Đ cũ (nay là xã N), huyện Đ, tỉnh Đăk Nông giữa anh Mai Văn Đ với ông Nguyễn Quốc C vô hiệu toàn bộ đối với thửa đất 90d, tờ bản đồ 66 tọa lạc tại thôn 6, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V807018 cấp ngày 18-3-2003 cho hộ anh Mai Văn Đ.

1.2 Anh Mai Văn Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quốc C, bà Võ Thị Đ 5.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 202.000.000đ. Tổng cộng: 207.500.000đ (*Hai trăm lẽ bảy triệu năm trăm ngàn đồng).*

1.3 Áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 12-4-2004 giữa ông Nguyễn Quốc C và ông Mai Văn Đ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản: Anh Mai Văn Đ phải chịu 2.825.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Ông Nguyễn Quốc C phải chịu 2.825.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do ông Nguyễn Quốc C đã nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.650.000đ nên anh Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc C số tiền 2.825.000đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Mai Văn Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và phải chịu 10.375.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng anh Đ phải chịu 10.675.000đ (*Mười triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*).

Ông Nguyễn Quốc C phải chịu 10.100.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền ông Nguyễn Quốc C yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, khấu trừ 5.000.000đ tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Quố C đã nộp theo biên lai số 0001980 ngày 12-4-2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Ông Nguyễn Quốc C còn phải chịu 5.100.000đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Mai Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông Mai Văn V nộp thay anh Đ theo biên lai số 0004842 ngày 20-5-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân huyện Đắk Song;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký tên và đóng dấu)

Phạm Văn Cảnh