

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 123/2019/DS-PT

Ngày 26-11-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ai Giôn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 112/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Quang K, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp M, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê P – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư G, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 383 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 563/19 N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực ngày 08-10-2019) (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp M, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N:

Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: A21, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực ngày 09-7-2018) (vắng mặt).

3.2. Bà Đặng Kim L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 383 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1974.

3.4. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: 1216 đường B, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Mai Quang K - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Mai Quang K và đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:*

Ngày 12-11-2010, ông Mai Quang K và ông Nguyễn Thanh S ký hợp đồng về việc ông S chuyển nhượng cho ông K lô đất số 13, diện tích 253 m² đất nông nghiệp (dài 14,58m, rộng 17,42m), là một phần thửa 74, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại hẻm số 945, đường B, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 026143 ngày 03-11-2008, đứng tên ông Trịnh Văn H. Giá chuyển nhượng là 1.138.500.000 đồng, ông đã giao đủ số tiền này cho ông S, có ông Trương Ngọc T làm chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông biết nguồn gốc diện tích đất trên là của ông Trịnh Văn H chuyển nhượng cho ông S nhưng chưa sang tên. Vì vậy, ông S cam kết với ông là sẽ cùng ông H lo mọi thủ tục giấy tờ, chi phí để sang tên ông K. Tuy nhiên, từ khi chuyển nhượng tới nay, nhiều lần ông yêu cầu ông S thực hiện nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng, nhưng ông S không thực hiện. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12-11-2010 giữa ông và ông S;

- Buộc ông S hoàn trả cho ông 1.138.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 1.465.770.000 đồng, đây là tiền lãi tính từ tháng 12-2010 đến tháng 06-2019 của số tiền 1.138.500.000 đồng. Tổng số tiền ông yêu cầu ông S phải trả là 2.604.270.000 đồng. Ngoài ra, không có yêu cầu nào khác.

- *Bị đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:*

Ông xác nhận ngày 12-11-2010, ông và ông Mai Quang K có ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất số 13, diện tích 253 m² đất nông nghiệp (dài 14,58m, rộng 17,42m), là một phần thửa 74, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại hẻm số 945, đường B, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 026143 ngày 03-11-2008, đứng tên ông Trịnh Văn H. Nguồn gốc diện tích đất trên là do ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông H, sau đó ông chuyển nhượng lại cho ông

K với giá 1.138.500.000 đồng. Một mình ông trực tiếp nhận đủ số tiền 1.138.500.000 đồng của ông K để chi tiêu riêng không liên quan đến vợ ông là bà Đặng Kim L. Từ khi chuyển nhượng đến nay, ông vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông K được vì đất nông nghiệp diện tích dưới 500 m². Trước yêu cầu khởi kiện của ông K, ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12-11-2010, đồng ý trả lại tiền số tiền 1.138.500.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường thiệt hại như ông K yêu cầu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:*

Bà N là vợ của ông K. Tiền chuyển nhượng đất giao cho ông S là tiền chung của vợ chồng bà, bà đồng ý với ý kiến của ông K, không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Kim L trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh S. Ngày 12-11-2010, ông S chuyển nhượng cho ông Mai Quang K lô đất số 13, là một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ 33 phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 1.138.500.000 đồng. Bà không liên quan đến việc chuyển nhượng đất nêu trên và yêu cầu giải quyết vụ án này vắng mặt bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị G:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông H, bà G để cung cấp lời khai, chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng ông H, bà G đều vắng mặt không rõ lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS -ST ngày 18-7-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 158, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 15, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các điều 128, 135 và 137 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2, 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Mai Quang K đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Mai Quang K và ông Nguyễn Thanh S ký ngày 12-11-2010 bị vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn Thanh S phải hoàn trả lại cho ông Mai Quang K và bà Nguyễn Thị N số tiền 1.138.500.000 đồng.

- Buộc ông Mai Quang K và bà Nguyễn Thị N bàn giao lại diện tích 246,6 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại hẻm số 945 đường B, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Nguyễn Thanh S quản lý.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh S phải bồi thường cho ông Mai Quang K và bà Nguyễn Thị N 426.600.000 đồng là thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29-7-2019, nguyên đơn ông Mai Quang K có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy mục 2 phần Quyết định của bản án sơ thẩm; buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh S bồi thường thiệt hại cho ông Mai Quang K số tiền 1.465.770.000 đồng, đây là tiền lãi của số tiền 1.138.500.000 đồng tính từ tháng 12-2010 đến tháng 06-2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Mai Quang K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng xin thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa mục 2 phần Quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh S bồi thường thiệt hại với số tiền 1.465.770.000 đồng, là tiền lãi của số tiền 1.138.500.000 đồng tính từ tháng 12-2010 đến tháng 06-2019. Ông K xác nhận khoản tiền 1.138.500.000 đồng là tài sản chung của ông và bà N nên yêu cầu ông S phải hoàn trả và bồi thường cho ông và bà N số tiền trên.

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh S (do ông Nguyễn Đình T đại diện) đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Đặng Kim L, ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị G vắng mặt.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Quang K, sửa mục 2 phần quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Thanh S phải bồi thường thiệt hại cho ông Mai Quang K số tiền 1.465.770.000 đồng, là tiền lãi của số tiền 1.138.500.000 đồng tính từ tháng 12-2010 đến tháng 06-2019.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Mai Quang K phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về đơn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của ông Mai Quang K đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N, Đặng Kim L, Trịnh Văn H và Nguyễn Thị G vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, trong đó: Bà L đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bà N và người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông H và bà G đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thông nhất xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 1.465.770.000 đồng, đây là tiền lãi của số tiền 1.138.500.000 đồng tính từ tháng 12-2010 đến tháng 06-2019. Lý do nguyên đơn kháng cáo là Tòa án cấp sơ thẩm xem xét và đánh giá lỗi của hai bên chưa đúng với thực tế khách quan, bản thân ông đã thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ theo hợp đồng, còn ông S vi phạm 100% nghĩa vụ theo thỏa thuận. Đồng thời nguyên đơn cũng không đồng ý việc tính hậu quả thiệt hại của hợp đồng vô hiệu theo mức chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử, vì ông S đã chiếm dụng vốn của ông trong một thời gian dài để đầu tư kinh doanh nên phải tính thiệt hại theo mức lãi suất phạt của Ngân hàng mới phù hợp.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn:*

Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S và ông Mai Quang K ngày 12-11-2010 là hợp đồng do hai bên tự lập và ký xác nhận với nhau, chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên nên không phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về mặt nội dung: Ông S và ông K đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông S chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đất cũ là ông Trịnh Văn H. Giữa ông H và ông S cũng chỉ mới ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng 500 m² đất nông nghiệp, hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên cho ông S theo quy định. Như vậy, ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất chuyển nhượng cho ông K. Căn cứ Điều 15 và điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai

năm 2003 thì ông S không có quyền chuyển nhượng phần đất trên cho người khác. Do vậy, việc ông S đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng lại 253 m² trong tổng diện tích 500 m² đất đang đứng tên ông Trịnh Văn H cho ông K là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng là 253 m² đất nông nghiệp (theo đo đạc thực tế là 246,6 m²), theo Điều 3 Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND ngày 22-10-2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì diện tích đất trên không đủ điều kiện để được tách thửa, sang tên.

Do vậy, xét cả về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng trên vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, cấp sơ thẩm buộc ông S hoàn trả cho ông K, bà N toàn bộ số tiền đã nhận là 1.138.500.000 đồng; ông K, bà N phải hoàn trả cho ông S quyền sử dụng đất diện tích 246,6 m² đất nông nghiệp là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.3.1] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Tại thời điểm chuyển nhượng, cả ông S và ông K đều biết diện tích đất chuyển nhượng đang đứng tên ông Trịnh Văn H, chưa sang tên ông S và không đủ điều kiện tách thửa, nhưng các bên vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho nhau. Do vậy, cả bên đều có lỗi làm cho hợp đồng này vô hiệu. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng, các bên thỏa thuận ông S có nghĩa vụ cùng với ông H hoàn thành thủ tục tách thửa sang tên để ông S và ông K đứng tên đồng sở hữu diện tích 500 m² đất. Điều này có thể thực hiện được nếu ông S có thiện chí và tích cực tác động ông H là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ năm 2010 đến khi ông K khởi kiện, ông S không thực hiện hết trách nhiệm của mình, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông S là 60% và lỗi của ông K là 40% là hợp lý.

[2.3.2] Về xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo lãi suất ngân hàng là 1,25%/tháng, tính từ tháng 12-2010 đến tháng 6-2019, với số tiền là 1.465.770.000 đồng là không có căn cứ. Bởi vì, đây là trường hợp các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc xác định thiệt hại phải căn cứ vào quy định của pháp luật về giao dịch vô hiệu. Cụ thể, theo quy định của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP thì việc xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được căn cứ trên số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Vì vậy, cấp sơ

thẩm xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này theo cách tính chênh lệch giá giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử là phù hợp, cụ thể như sau:

- Giá đất thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 1.138.500.000 đồng.

- Giá đất tại thời điểm định giá là $7.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 246,6 \text{ m}^2 = 1.849.500.000 \text{ đồng}$.

Số tiền chênh lệch: $1.849.500.000 \text{ đồng} - 1.138.500.000 \text{ đồng} = 711.000.000 \text{ đồng}$, đây là khoản tiền thiệt hại mà ông K, bà N phải chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

[2.3.3] Theo phân tích tại mục [2.3.1], ông S có lỗi 60%, ông K có lỗi 40% nên mỗi bên phải gánh chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình. Do vậy, ông S phải bồi thường cho ông K 60% giá trị thiệt hại, bằng $711.000.000 \text{ đồng} \times 60\% = 426.600.000 \text{ đồng}$; 40% giá trị thiệt hại còn lại ông K phải tự chịu.

Cấp sơ thẩm buộc ông S bồi thường thiệt hại cho ông K, bà N số tiền trên cho ông K là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Quang K, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2.5]. *Về án phí dân sự:*

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là 1.565.100.000 đồng.

- Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bị đơn bồi thường nhưng không được chấp nhận là 1.039.170.000 đồng

[2.6]. *Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và chi phí tố tụng khác:* Bị đơn phải nộp. Do nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn.

[2.7] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Quang K, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 158, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 15; điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 128, 135 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2, 4 Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Quang K đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12-11-2010 giữa ông Mai Quang K và ông Nguyễn Thanh S vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn Thanh S phải hoàn trả lại cho ông Mai Quang K và bà Nguyễn Thị N số tiền là 1.138.500.000 (một tỷ, một trăm ba mươi tám triệu, năm trăm ngàn) đồng.

- Buộc ông Mai Quang K và bà Nguyễn Thị N giao trả lại cho ông Nguyễn Thanh S lô đất số 13, diện tích 246,6 m² đất nông nghiệp, là một phần diện tích thuộc thửa 74, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại hẻm số 945, đường B, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 06-6-2019, kèm theo bản án).

2. Buộc ông Nguyễn Thanh S phải bồi thường cho ông Mai Quang K và bà Nguyễn Thị N số tiền 426.600.000 (bốn trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn) đồng, là thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

3. *Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và các chi phí tố tụng khác:*

Tổng chi phí là 7.174.016 (bảy triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm mười sáu) đồng, ông Nguyễn Thanh S phải chịu. Do ông Mai Quang K đã tạm ứng xong nên ông Nguyễn Thanh S phải trả lại cho ông Mai Quang K số tiền là 7.174.016 (bảy triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm mười sáu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông Nguyễn Thanh S phải nộp 58.953.000 (năm mươi tám triệu, chín trăm năm mươi ba ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Mai Quang K phải nộp 43.175.100 (bốn mươi ba triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn, một trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 40.635.000 (bốn mươi triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004175 ngày 06-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông K còn phải nộp 2.540.100 (hai triệu, năm trăm bốn mươi ngàn, một trăm) đồng án phí sơ thẩm.

5. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Mai Quang K phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba

trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001077 ngày 30-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Như vậy, ông K đã nộp xong án phí phúc thẩm.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26-11-2019).

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ