TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2023/DS-PT
Ngày: 29-6-2023
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự số 20/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 103/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Vợ chồng ông Phạm VD, sinh năm: 1969, bà Lê TN, sinh năm: 1977; cư trú tại số 23 thôn A, xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn VH, sinh năm: 1974 và bà Nguyễn TX, sinh năm: 1975; cư trú tại số 48 thôn A, xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi NC; sinh năm: 1986; địa chỉ liên lạc số: 820, đường HV, thị trấn B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 2101, quyển số 02-SCT/CK,ĐC do Văn phòng công chứng LDL chứng nhận ngày 23/12/2022); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Cháu Phạm PT, sinh năm: 1997; cư trú tại số 23 thôn A, xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Cháu Phạm TT, sinh năm: 2000; cư trú tại số 23 thôn A, xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Cháu Phạm TL, sinh năm: 2007; cư trú tại số 23 thôn A, xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Trang, cháu Linh: Vợ chồng ông Phạm VD, sinh năm: 1969 và bà Lê TN, sinh năm: 1977; cư trú tại số 23 thôn A, xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26/02/2019; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Phạm VD và bà Lê TN thì: Do được bà Hoàng TPL (địa chỉ: thôn A, xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng) môi giới giới thiệu vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX có đất chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà có tới nhà của bị đơn để thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có chiều ngang 5m, kéo dài hết đất (có 100m đất ở) thuộc một phần thửa đất 73, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông VH, bà TX nói đất đã có sổ và có đất ở (lúc này vợ chồng ông, bà không được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi thỏa thuận thống nhất thì vợ chồng ông, bà cùng vợ chồng ông VH, bà TX lên Ủy ban nhân dân xã TL, huyện X để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm giấy tờ sang tên được.

Đến ngày 12/7/2017 bà TN và vợ chồng ông VH, bà TX có lập giấy sang nhượng đất có diện tích chiều ngang 5m, kéo dài hết đất (có 100m đất ở) thuộc một phần thửa đất 73, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 820.000.000đ. Ngày 12/7/2017 bà TN có giao cho bị đơn 300.000.000đ; đến ngày 13/7/2017 tiếp tục thanh toán 320.000.000đ, tổng nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 620.000.000đ. Số tiền còn lại khi nào vợ chồng ông VH, bà TX làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà, quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà sẽ thanh toán số tiền 200.000.000đ còn lại. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông VH, bà TX đã bàn giao đất, tài sản trên đất cho vợ chồng ông, bà quản lý, sử dụng. Năm 2018 vợ chồng ông, bà có sơn, làm trần nhà, làm cửa, mua xi măng, sắt, thép làm hàng rào hết 140.000.000đ.

Năm 2018 vợ chồng ông, bà biết được đất của vợ chồng ông VH, bà TX được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã nhiều lần liên hệ

với bị đơn yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà nhưng vợ chồng ông VH, bà TX không thực hiện.

Hiện nay nhà, quyền sử dụng đất nói trên do vợ chồng ông, bà quản lý, sử dụng, những người ở trên đất gồm vợ chồng ông, bà; chị Phạm PT, chị Phạm TT, chị Phạm TL.

Nay vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất cọc tiền ngày 12/7/2017 giữa bà Nguyễn TX, ông Nguyễn VH và bà Lê TN, ông Phạm VD.

+ Vợ chồng ông, bà có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông VH, bà TX số tiền còn lại là 200.000.000đ và đồng ý thanh toán lãi suất là 0,83% x 68 tháng 17 ngày (tính từ ngày 13/7/2017 đến ngày Tòa án xét xử) = 113.818.400đ.

- Theo lời trình bày của ông Bùi NC, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông VH, bà TX, thì:

Do người môi giới là bà TPL dẫn vợ chồng ông VD, bà TN đến nhà vợ chồng ông VH, bà TX thỏa thuận việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn có đưa nguyên đơn lên Ủy ban nhân dân xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng gặp ông H là cán bộ địa chính xã thì ông H nói rõ đất của vợ chồng ông VH, bà TX chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu muốn chuyển nhượng thì phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông VH, bà TX sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông VD, bà TN.

Ngày 12/7/2022 bà TN cùng người môi giới là bà TPL gặp bà TX để thực hiện việc đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất 73, tờ bản đồ 31, tại xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất, cuối đất là khu nhà vệ sinh của vợ chồng ông VH, bà TX và tài sản trên đất. Khi đặt cọc có lập 01 bản giấy tờ tay (bà TN là người đang giữ bản chính), ngày 12/7/2022 bà TN có đặt cọc cho vợ chồng ông VH, bà TX số tiền 50.000.000đ. Đến ngày 17/7/2022, vợ chồng bà TN, ông VD có mang số tiền 570.000.000đ giao cho bị đơn để nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Tổng số tiền vợ chồng ông VH, bà TX đã nhận là 620.000.000đ (sau khi nhận tiền sử dụng chung vào mục đích của gia đình) và hai bên có lập giấy sang nhượng đất, khi lập giấy bà TX là người viết, phía dưới cùng ghi "Bên bán" có chữ ký, ghi tên Nguyễn TX là chữ ký của bà TX; chữ ký, chữ viết ghi "Nguyễn VH" là chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn VH.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền thì ngày 18/7/2017 vợ chồng ông VH, bà TX đã bàn giao đất và toàn bộ tài sản trên đất đối với diện

tích đất mua bán nêu trên cho vợ chồng ông VD, bà TN. Hiện nay vợ chồng ông VD, bà TN vẫn sử dụng cho đến nay.

Diện tích đất hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông VH, bà TX, lý do: Sau khi chuyển nhượng ông VH phải đi chấp hành án phạt tù nên không làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Từ năm 2019 đến nay vợ chồng ông VD, bà TN khởi kiện ra Tòa án dẫn đến chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố từ hủy hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng sang yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2017 giữa vợ chồng Nguyễn VH, Nguyễn TX với vợ chồng ông VD, bà TN vô hiệu. Về giải quyết hậu quả: các bên trả cho nhau những gì đã nhận; bị đơn đồng ý trả lại 620.000.000đ và lãi suất là 0,83%/ tháng, tính từ ngày 12/7/2017 đến ngày Tòa án xét xử.

Buộc vợ chồng ông VD, bà TN trả lại cho vợ chồng ông VH, bà TX diện tích đất là 374,4m^2 theo kết quả đo đạc ngày 25/12/2019 và tài sản trên đất thuộc một phần thửa số 73, tờ bản đồ 31, xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của chị Phạm TT, chị Phạm PT thì: các chị là con của ông Phạm VD và bà Lê TN hiện nay đang sinh sống tại nhà đang xảy ra tranh chấp. Mảnh đất này thuộc quyền quản lý của cha, mẹ các chị, nay cha mẹ các chị tranh chấp với vợ chồng ông VH, bà TX thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 20/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023; Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm VD và bà Lê TN về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo"*giấy sang nhượng đất cọc tiền"* ngày 12/7/2017 giữa ông Phạm VD, bà Lê TN với ông Nguyễn VH và bà Nguyễn TX đối với diện tích đất 374.4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng (*Hiện trạng sử dụng đất theo kết quả đo vẽ ngày 25 tháng 12 năm của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X)*

1.2. Ông Phạm VD và bà Lê TN phải thanh toán cho ông Nguyễn VH và bà Nguyễn TX tiền 313.818.400đ.

2. Bác toàn bộ yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn VH và bà Nguyễn TX đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 30/3/2023 vợ chồng ông Nguyễn VH và bà Nguyễn TX có đơn kháng cáo với các nội dung như sau:

1. Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất cọc tiền" ghi ngày 12/7/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX với vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN là vô hiệu.

2. Vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX đồng ý trả lại số tiền 620.000.000đ và tiền lãi phát sinh cho vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN.

3. Yêu cầu vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận của vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX.

Tại phiên tòa,

Ông Bùi NC, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất cọc tiền ngày 12/7/2017 giữa bà Nguyễn Thị Xuyên, ông Nguyễn VH và bà Lê TN, ông Phạm VD; vợ chồng ông, bà có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông VH, bà TX số tiền còn lại là 200.000.000đ và đồng ý thanh toán lãi suất là 0,83% x 68 tháng 17 ngày (tính từ ngày 13/7/2017 đến ngày Tòa án xét xử) = 113.818.400đ. Bị đơn không đồng ý và có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng, giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 12/7/2017, vợ chồng ông VH, bà TX có lập "*Giấy sang nhượng đất cọc tiền"* với bà TN để thỏa thuận chuyển

nhượng diện tích đất có chiều ngang 5m, kéo dài hết đất (có 100m đất ở). Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có tồn tại căn nhà xây cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 31 tại xã TL, huyện X; lô đất có tứ cận: Đông giáp đường quốc lộ 28; Tây giáp đường lô; Nam giáp đất ông VH; Bắc giáp bà Mười (hiện nay bà TX đã nhân chuyển nhượng và sử dụng). Giá chuyển nhượng là 820.000.000đ, vợ chồng ông VH, bà TX đã nhận của ông VD, bà TN số tiền 620.000.000đ.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với nhau về sự kiện pháp lý nói trên nên đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét về hiệu lực của "*Giấy sang nhượng đất cọc tiền"* ngày 12/7/2017 thì thấy rằng: Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được giao kết bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trên thực tế kể từ sau khi lập "*Giấy sang nhượng đất cọc tiền ngày 12/7/2017"* thì vợ chồng ông VD, bà TN đã thanh toán số tiền 620.000.000đ trên tổng giá trị chuyển nhượng của nhà, đất là 820.000.000đ là quá 2/3 giá trị chuyển nhượng. Mặt khác, vợ chồng ông VD, bà TN cũng đã nhận bàn giao nhà, quyền sử dụng đất và đã sinh sống, trực tiếp quản lý, sử dụng khối tài sản này cho đến nay.

Bên cạnh đó, năm 2018 vợ chồng ông VD, bà TN có mua vật liệu tiến hành sửa chữa, sơn sửa nhà; bản thân vợ chồng ông VH, bà TX ở gần đều biết nhưng không có ý kiến gì; chỉ từ khi vợ chồng ông VD, bà TN khởi kiện thì vợ chồng ông VH, bà TX mới phát sinh tranh chấp.

Đồng thời, theo giấy xác nhận về việc sử dụng đất ngày 18/12/2018 của Ủy ban nhân dân xã TL, huyện X thể hiện bà TX sử dụng đất có nhà ở từ năm 2002 đất không tranh chấp, khiếu nại, đủ điều khiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có một trong các loại giấy tờ quy định tại điều 50 Luật Đất đai 2003 cũng như điều 100 Luật Đất đai 2013. Mặt khác, theo văn bản số 530/UBND ngày 28/02/2023 của Ủy ban nhân dân huyện X thì phần diện tích đất tranh chấp thuộc quy hoạch đất ở theo quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Việc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông VH, bà TX không thực hiện việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh sang tên cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía nguyên đơn.

Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ với điểm b.3, mục b, khoản 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao để công nhận "*Giấy sang nhượng đất cọc tiền"* ngày 12/7/2017

giữa vợ chồng ông VH, bà TX với bà TN có hiệu lực pháp luật là có căn cứ bởi lẽ trên đất tranh chấp đã có căn nhà, trong trường hợp hủy hợp đồng đối với phần diện tích đất còn lại thì cũng không đảm bảo quy hoạch và mục đích sử dụng của các bên.

[2.3] Về nghĩa vụ thanh toán: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông VH, bà TX đến nay vợ chồng ông VD, bà TN chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 200.000.000đ còn thiếu. Nguyên đơn cho rằng vì bị đơn không tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh sang tên cho nguyên đơn mặc dù vợ chồng ông VD, bà TN đã liên hệ nhiều lần dẫn đến tới nay hợp đồng vẫn chưa thực hiện xong, do vậy cần xác định vợ chồng ông VH, bà TX có lỗi hoàn toàn dẫn đến việc vợ chồng ông VD, bà TN chậm thanh toán; lẽ ra nguyên đơn chỉ phải thanh toán cho bị đơn số tiền 200.000.000đ nhưng nguyên đơn đồng ý thanh toán thêm lãi suất trên số tiền chưa thanh toán theo lãi suất 0,83% x 68 tháng 17 ngày với số tiền lãi là 113.818.400đ; xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần ghi nhận, như vậy tổng số tiền vợ chồng ông VD, bà TN phải thanh toán cho vợ chồng ông VH, bà TX 313.818.400đ.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông VD, bà TN và vợ chồng ông VH, bà TX, đồng thời tuyên buộc ông VH, bà TX phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm do yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiện là chưa phù hợp vì yêu cầu này của bị đơn được xem là ý kiến phản bác của bị đơn; do đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chỉ cần tính án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là phù hợp với 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.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX, sửa Bản án sơ thẩm về án phí và về cách tuyên.

Ngoài ra cấp sơ thẩm tuyên trả lại cho bị đơn tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa nhưng lại trừ vào chi phí tố tụng phải trả cho nguyên đơn là không đúng nên cần sửa lại phần này.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119,1 22, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 27, các khoản 2, 5 Điều 26, khoản 2 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm VD và bà Lê TN; không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX về việc: *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo"*giấy sang nhượng đất cọc tiền"* ngày 12/7/2017 giữa vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN và vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX đối với lô đất có diện tích 374,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thực hiện ngày 25 tháng 12 năm 2019 kèm theo).

Vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 374,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại xã TL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản trên đất.

Vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX tiền 313.818.400đ (ba trăm mười ba triệu tám trăm mười tám nghìn bốn trăm đồng).

2. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Buộc vợ chồng ông Phạm VD, bà Lê TN phải chịu 15.690.920đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 18.300.000đ tạm ứng Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/000945 của

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông VD, bà TN được nhận lại số tiền 2.609.080đ tạm ứng án phí còn thừa.

+ Buộc ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 14.700.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/001430 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông VH, bà TX được nhận lại số tiền 14.400.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn VH, bà Nguyễn TX phải chịu 600.00đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013967 ngày 25/4/2023 và số 0014031 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông VH, bà TX đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, 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.

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 các 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch