

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 90/2019/DS-PT

Ngày: 21-8-2019

V/v “Yêu cầu tiếp tục thực hiện
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 tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Dư Thành Trung

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2019/TLPT- DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2019, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 587/TB-PT ngày 03/7/2019 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án Dân sự số 639/TB-TA ngày 29/7/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Văn C, sinh năm: 1972; cư trú tại số A, đường LTT, xã DB, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tấn T, sinh năm: 1973; địa chỉ liên lạc: số B, đường NVC, phường LS, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, Luật sư của Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Y, Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Lê Văn D, sinh năm: 1956, bà Phan Thị B, sinh năm: 1957; cư trú tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: tổ E, thị trấn LT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1974; cư trú tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Văn C, sinh năm: 1972; cư trú tại số 620, đường Lý Thái Tổ, xã Đambri, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4336, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng LTN chứng thực ngày 09/10/2017), có mặt.

3. Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1986; cư trú tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Đỗ Như TD, sinh năm: 1995; cư trú số F, đường TS, Phường G, quận TB, Thành phố Z, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 000881, quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng ĐTT chứng thực ngày 05/3/2019), có mặt.

4. Bà Lê Thị T2, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Vợ chồng ông Bùi Văn H, sinh năm: 1974, bà Dương Thị T3, sinh năm: 1979; cùng cư trú tại thôn 11, xã TH, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Ông Vũ Văn C, sinh năm: 1972 - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 15 tháng 9 năm 2010 và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của ông Vũ Văn C thì: vào ngày 30/12/2007 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B 02 mảnh vườn trồng chè, cà phê thuộc 03 thửa đất gồm: thửa số 08, tờ bản đồ số 04 diện tích 2.976m² đứng tên Lê Thị L1; thửa số 03, tờ bản đồ số 01 diện tích 5.212m² đứng tên Lê Văn D và thửa đất số 64, tờ bản đồ số 01 diện tích 3.955m² đứng tên Lê Thị T2. Toàn bộ các thửa đất trên đều tọa lạc tại thôn 11, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Khi sang nhượng hai bên có viết giấy tờ tay với nhau, không thông qua chính quyền địa phương xác nhận, gia đình ông D cùng nhất trí ký tên, giá thỏa thuận là 376.000.000đ. Vợ chồng ông D, bà B đã nhận đủ tiền và cam kết đến ngày 30/3/2008 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên toàn bộ các diện tích đất trên cho ông C.

Tuy nhiên đến ngày 22/01/2009 vợ chồng ông D, bà B chỉ làm thủ tục sang tên cho ông C thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04 diện tích 2.976m² với giá thỏa

thuận là 200.000.000đ, 02 thửa đất còn lại giá 176.000.000đ thì vợ chồng ông D, bà B không làm thủ tục sang tên cho ông C.

Vì vậy ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D, bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2007 đối với hai thửa đất số 03 + 64, tờ bản đồ số 01 và yêu cầu vợ chồng ông D, bà B phải làm thủ tục sang tên hai thửa đất nói trên cho ông theo quy định của pháp luật.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất giữa vợ chồng ông C, bà L với vợ chồng ông H, bà T3 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 01 thì hai bên tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ khởi kiện để yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B thì vào ngày 30/12/2007 vợ chồng ông D, bà B có vay của ông C số tiền 200.000.000đ, lãi suất 30%/tháng, việc vay tiền có làm giấy tay, có ông D và con trai là Lê Văn T1 ký tên và nhận tiền tại nhà ông C. Khi vay vợ chồng ông, bà có phô tô cho ông C 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất trên để làm tin. Tính đến tháng 12/2008 cả nợ gốc và lãi, nợ tiền phân bón, tiền nợ mua hàng hóa tổng cộng là 376.000.000đ. Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông, bà đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04 diện tích 2.976m² đứng tên con là Lê Thị L1 để cản trừ nợ. Hai bên thỏa thuận giá là 490.000.000đ. Vợ chồng ông, bà đã làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho ông C. Do ông C chịu mọi chi phí sang tên nên yêu cầu ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 200.000.000đ. Như vậy tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 490.000.000đ, tiền bán 01 tấn cà phê nhân cho ông C 20.750.000đ, tổng cộng là 510.750.000đ. Sau khi cản trừ nợ thì ông C không trả lại số tiền còn thừa, không đưa lại giấy vay mượn trước đây cho vợ chồng ông D, bà B nhưng ông C có viết giấy cho vợ chồng ông bà nội dung là “*các khoản nợ kể từ ngày 30/4/2010 trở về trước đã thanh toán xong*”.

Sau khi làm xong thủ tục sang tên thửa đất số 08, các khoản nợ cũng đã thanh toán xong, vợ chồng ông D, bà B đã giao đất cho ông C đồng thời sang làm nhà ở trên 02 thửa đất còn lại là thửa đất số 03 + 64, tờ bản đồ số 01 và sử dụng canh tác ổn định, không tranh chấp với ông C. Vợ chồng ông D, bà B không chuyển nhượng 02 thửa đất này như ông C trình bày.

Nay vợ chồng ông D, bà B không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2007 do hợp đồng này là giao dịch dân sự giả tạo.

- Bà Nguyễn Thị L thống nhất với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của chồng bà là ông Vũ Văn C.

- Ông Lê Văn T1, bà Lê Thị T2 trình bày: Ông T1 và bà T2 đều là con ruột của ông D, bà B. Gia đình có vay tiền của ông C là đúng. Khi vay tiền ông T1 trực tiếp cùng ông D đến nhà ông C lấy tiền và ký tên vào giấy vay tiền. Ông T1 khẳng định chữ ký và chữ viết bằng mực màu xanh trong giấy sang nhượng đất do ông C xuất trình là đúng nhưng chỉ ký một lần vào giấy vay tiền không phải giấy chuyển nhượng đất. Giấy vay tiền chỉ được lập 01 bản do ông C giữ, gia đình ông không chuyển nhượng 02 thửa đất số 03 + 64, tờ bản đồ số 01 cho ông C. Còn bà T2 cho biết chỉ nghe bố mẹ nói lại là có vay tiền của ông C, còn không nghe nói là chuyển nhượng đất và khẳng định không ký, viết tên vào bất cứ giấy tờ nào như ông C trình bày.

- Theo vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Dương Thị T3 thì: Vào năm 2015 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông C diện tích đất 5.212m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 01 giá 615.000.000đ, khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, vợ chồng ông, bà đã giao cho ông C số tiền khoảng 500.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông, bà đã nhận đất và canh tác từ đó đến nay. Nay Tòa án đang giải quyết tranh chấp giữa vợ chồng ông C, bà L với vợ chồng ông D, bà B thì vợ chồng ông H, bà T3 không yêu cầu giải quyết quyền lợi của ông bà trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì ông bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng đề nghị Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 43/2018/DS-ST ngày 30/10/2018 Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn C đối với vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B về việc “*Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 30/12/2007.

Buộc vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Dương Thị T3 phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B diện tích đất 5.212m² (trong đó có 360m² đất ở và 4.852m² đất nông nghiệp) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn 11, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 304546 ngày 26 tháng 9 năm 2006 mang tên ông Lê Văn D.

Đối với việc chuyển nhượng bằng giấy tay thửa đất số 03, tờ bản đồ số 01 giữa vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Dương Thị T3 và các yêu cầu khác của ông Lê Văn D sẽ tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu và còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

Ngày 01/11/2018 ông Vũ Văn C kháng cáo không đồng ý với toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng viết tay ghi ngày 30/12/2007.

Tại phiên tòa,

Ông Vũ Văn C vẫn giữ nguyên kháng cáo; đề nghị xem xét giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng viết tay ghi ngày 30/12/2007.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn C, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Vũ Văn C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2007 và làm thủ tục sang tên đối với hai thửa đất số 03 và số 64, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông D, bà B không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *“Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng: ông Lê Văn D được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; bà Phan Thị B, bà Lê Thị T2, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng: Vào ngày 30/12/2007 ông Vũ Văn C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B 03 lô đất có diện tích cụ thể như sau: diện tích 2.976m² (bà Lê Thị L1 đứng tên quyền sử dụng đất) thuộc

thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04; diện tích 5.212m² (ông Lê Văn D đứng tên quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 01; diện tích 3.955m² (bà Lê Thị T2 đứng tên quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 01, tất cả các thửa đất trên tọa lạc tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên có viết giấy tờ tay không có công chứng thực, thống nhất giá thỏa thuận là 376.000.000đ; vợ chồng ông D, bà B đã nhận đủ tiền và cam kết đến ngày 30/3/2008 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Vũ Văn C. Tuy nhiên ông D, bà B cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông C thửa đất số 08 diện tích 2.976m² đứng tên bà L1 và đã sang tên cho ông C chứ không chuyển nhượng hai thửa đất số 03 diện tích 5.212m², thửa đất số 64 diện tích 3.955m² còn lại.

[4] Xét thấy theo nội dung của “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 30/12/2007 thể hiện vợ chồng ông D, bà B cùng con trai là ông Lê Văn T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông C 02 mảnh vườn gồm: mảnh thứ nhất đứng tên bà Lê Thị L1 có diện tích 2.976m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 04 tại xã LA, huyện X. Mảnh đất thứ hai gồm thửa đất số 03 và thửa đất số 64, thuộc tờ bản đồ số 01 có diện tích 5.212m² và 3.955m² với giá 376.000.000đ có ký tên của ông D, bà B, bà Loan, ông T1 (con trai của ông D, bà B), bà T2 (con gái của ông D, bà B); đồng thời cũng ký xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng (bút lục số 118).

Theo bà T2 thì bà chỉ nghe bố mẹ nói là có vay tiền của ông C, ngoài ra bà không nghe nói là có chuyển nhượng đất và khẳng định không ký, viết tên vào bất kỳ giấy tờ nào. Quá trình giải quyết vụ án ông D có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị T2 trong “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 30/12/2007, tại kết luận giám định số 3452/C54CB ngày 04/11/2011 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Z (bút lục số 120,121) đã kết luận: chữ viết “Lê Thị T2” là do cùng một người viết ra, còn chữ ký của bà T2 không đủ cơ sở để giám định. Điều này chứng tỏ bà T2 là người có viết tên mình vào trong “Giấy sang nhượng đất” vì thửa đất số 64 đứng tên bà T2 là người sử dụng. Còn ông T1 có thừa nhận một trong hai chữ ký thì chữ ký màu mực xanh là chữ ký của mình, còn chữ ký màu mực đen không phải là chữ ký của mình nhưng không có yêu cầu giám định mà cho rằng chỉ ký một lần tại giấy vay tiền chứ không ký vào giấy sang nhượng đất; tuy nhiên ông T1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, theo bà Lê Thị L1 thì thửa đất số 08 là do bà đứng tên, chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất là chữ ký của mình (bút lục số 282). Do vậy có cơ sở khẳng định các đương sự vừa nêu biết và có ký vào giấy sang nhượng đất.

[5] Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông D, bà B thừa nhận ngày 27/12/2008 có ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên nhưng là để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000đ ngày 30/12/2007, lãi suất 30%/tháng.

Tính đến tháng 12/2008 vợ chồng ông, bà còn nợ ông C tổng cộng 376.000.000đ. Do không có tiền trả nợ nên ngày 22/01/2009 ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 08 do bà L1 là con của vợ chồng ông, bà đứng tên với giá 200.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/4/2012 và phiên tòa sơ thẩm ngày 30/10/2019 ông C thừa nhận hai bên có quan hệ vay tiền và mua bán phân bón, hàng hóa...với nhau, số tiền cụ thể ông không nhớ và ông có nhận của ông D 50.000.000đ, bà L nhận của bà B 80.000.000đ. Như vậy, việc vay và nợ tiền giữa hai bên là có thật.

Trong thực tế thì sau đó giữa các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất có diện tích 2.976m² (bà Lê Thị L1 đứng tên quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04, ông C cũng đã nhận đất và chuyển nhượng lại cho người khác; đối với hai lô đất còn lại vẫn do gia đình của bị đơn quản lý, sử dụng. Gia đình ông D cũng đã làm móng nhà có diện tích 200m² trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 01 có diện tích 5.212m²; lô đất này ông C chỉ được bàn giao thông qua việc thi hành Bản án số 47/2013/DS-PT ngày 25/4/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Vì vậy, có căn cứ để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 30/12/2007 là giao dịch dân sự giả tạo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác (đảm bảo cho khoản nợ vay) nên cần phải tuyên bố vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết việc vay tài sản giữa các bên.

[6] Bị đơn cho rằng chỉ thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 08 cho ông C do bà L1 đứng tên với giá 490.000.000đ để cản trừ nợ, hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 200.000.000đ là do ông C phải chịu mọi chi phí sang tên. Theo ông C thì khoản tiền 490.000.000đ mà ông viết *“tiền đất 490.000.000đ”* tại mảnh giấy ghi tiền mua bán cà phê và hàng hóa do ông D cung cấp (bút lục số 19): Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/4/2012 ông D trình bày đó là chữ viết của ông nhưng ông không nhớ rõ là nội dung gì, có thể là tờ giấy nháp ông bỏ đi (bút lục số 148). Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 06/10/2017 thì ông C khai nhận *“đối với tờ giấy phô tô do ông D cung cấp có ghi đợt I, II, III và có chữ ký tiền đất là 490.000.000đ có phải ông viết hay không thì ông không xác định, nội dung trong tờ giấy này ông cũng không hiểu được do khi phô tô đã bị tẩy xóa”* (bút lục 345). Phía bị đơn cho rằng số tiền 490.000.000đ là số tiền mà vợ chồng bị đơn chuyển nhượng thửa đất số 08 cho nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh và phía nguyên đơn không thừa nhận. Do đó, có căn cứ xác định số tiền chuyển nhượng thực tế của các bên là 200.000.000đ. Vì vậy, vợ chồng ông D, bà B còn nợ ông C số tiền 176.000.000đ nên cần buộc bị đơn phải thanh toán cho ông C số tiền gốc và lãi còn thiếu là có căn cứ.

Như vậy tiền lãi được tính như sau: tiền lãi trong hạn được tính từ thời điểm các bên xác lập hợp đồng giả tạo là ngày 30/12/2007 đến ngày Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng thụ lý giải quyết lần đầu là ngày 01/11/2010 (02 năm 10 tháng) theo mức lãi suất cơ bản 8,25%/năm theo Quyết định số 2881/QĐ-NHNN ngày 30/11/2007 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: $176.000.000đ \times 8,25\%/năm \times 2 \text{ năm } 10 \text{ tháng} = 41.140.000đ$.

Số tiền lãi quá hạn được tính từ ngày 02/10/2010 đến ngày xét xử phúc thẩm 21/8/2019 (08 năm 10 tháng 20 ngày; làm tròn) là: $176.000.000đ \times 8,25\%/năm \times 150\% \times 08 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 20 \text{ ngày} = 193.600.000đ$.

Tổng tiền lãi mà vợ chồng ông D, bà B phải thanh toán là 234.740.000đ.

Như vậy, tổng số tiền vợ chồng ông D, bà B phải thanh toán cho ông C là 410.740.000đ. Do khoản nợ này phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông C, bà L nên cần buộc bị đơn phải thanh toán cho vợ chồng ông C, bà L là phù hợp.

[7] Xét thấy quá trình thi hành án Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã tiến hành kê biên, bán đấu giá và giao cho vợ chồng ông C, bà L thừa đất số 03, tờ bản đồ số 01, sau đó vợ chồng ông C, bà L chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho vợ chồng ông H, bà T3 nên cần buộc vợ chồng ông C, bà L và vợ chồng ông H, bà T3 phải trả lại cho vợ chồng ông D, bà B diện tích đất 5.212m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn 11, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng là đúng quy định của pháp luật.

Mặc dù Tòa án đã giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu tuy nhiên vợ chồng ông H, bà T3 không yêu cầu giải quyết. Trường hợp sau này các bên có tranh chấp thì vợ chồng ông H, bà T3 được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đối với lô đất có diện tích 3.955m² (bà Lê Thị T2 đứng tên quyền sử dụng) thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng hiện nay bà T2 vẫn đang trực tiếp canh tác, sử dụng nên không đề cập.

Đối với lô đất có diện tích 2.976m² (bà Lê Thị L1 đứng tên quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng giữa các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo đúng quy định, hiện nay các bên không tranh chấp nên không xem xét.

[8] Quá trình tổ chức thi hành Bản án số 47/2013/DS-PT ngày 25/4/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản của bị đơn là diện tích đất 5.212m² thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại thôn D, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, ông C đã có đơn xin nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án, ngày 25/8/2015 ông C đã nhận diện tích đất nói trên; Chi cục đã thông

báo cho ông C nộp tổng cộng 63.486.027đ bao gồm các khoản sau: 4.430.000đ chi phí cưỡng chế, 4.654.000đ chi phí thẩm định giá, 2.000.000đ chi phí thông báo bán đấu giá, 6.009.000đ thuê nhà 12 tháng cho ông D, 2.530.000đ chi phí cưỡng chế giao tài sản, 30.337.784đ án phí Dân sự sơ thẩm, 15.534.243đ thuế thu nhập và thuế trước bạ; ông C đã nộp 2.530.000đ, vì sau khi giao tài sản ông D có khiếu nại nên Chi cục chưa thu các khoản còn lại từ ông C, trong thực tế cơ quan chức năng cũng đã cưỡng chế giao cho ông C nhận lô đất nói trên nên vợ chồng ông D, bà B phải chịu chi phí do ông C đã nộp.

[9] Về chi phí tố tụng:

[9.1] Chi phí giám định:

Buộc vợ chồng ông D, bà B phải chịu 1.710.000đ tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết (đã tạm nộp và quyết toán xong).

[9.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá:

Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm lần 1 và lần 2 là 20.318.000đ, tại giai đoạn phúc thẩm lần 2 là 13.700.000đ; do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc mỗi bên phải chịu chi phí nói trên tương ứng với phần tiền đã nộp, cụ thể buộc vợ chồng ông C, bà L phải chịu 17.708.000đ (đã nộp và quyết toán xong), buộc vợ chồng ông D, bà B phải chịu 16.310.000đ.

[10] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn C, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[11] Về án phí: Lẽ ra vợ chồng ông D, bà B phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông C, bà L, tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện ông Lê Văn D, sinh năm 1956; bà Phan Thị B, sinh năm: 1957; đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009; đối chiếu quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì ông D, bà B thuộc trường hợp được miễn án phí nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông D, bà B.

Ông C phải chịu 200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận.

Do sửa án nên ông Vũ Văn C không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308, các Điều 161, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 129, 471, 474, 478 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Khoản 1, 3, 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 29, Khoản 1 Điều 48 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn C, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn C về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn C với vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B lập ngày 30/12/2007 đối với diện tích đất 5.212m² thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 01 và diện tích đất 3.955m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

3. Buộc vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B phải thanh toán cho vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Nguyễn Thị L số tiền 410.740.000đ (bốn trăm mười triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 176.000.000đ (một trăm bảy mươi sáu triệu đồng), tiền lãi là 234.740.000đ (hai trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).

4. Buộc ông Vũ Văn C, vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Dương Thị T3 có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B diện tích đất 5.212m² (trong đó có 360m² đất ở và 4.852m² đất nông nghiệp) thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng (được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 304546 ngày 26 tháng 9 năm 2006 mang tên ông Lê Văn D) cùng toàn bộ tài sản trên đất bao gồm căn nhà cấp 4 có diện tích 40m², móng nhà có diện tích 200m², 01 giếng khoang 76m, 01 giếng đào 06m, 01 giếng đào 16m và toàn bộ cây trồng trên đất.

5. Buộc vợ chồng ông D, bà B có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền 2.530.000đ (hai triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng) chi phí cưỡng chế giao tài sản.

6. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định: buộc vợ chồng ông D, bà B phải chịu 1.710.000đ tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết (đã tạm nộp và quyết toán xong).

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá: buộc vợ chồng ông C, bà L phải chịu 17.708.000đ (đã nộp và quyết toán xong), buộc vợ chồng ông D, bà B phải chịu 16.310.000đ.

7. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Phan Thị B.

Ông Vũ Văn C phải chịu 200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 4.400.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 001839 ngày 26/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Ông Vũ Văn C được nhận lại 4.200.000đ.

+ Án phí phúc thẩm: Ông Vũ Văn C không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, ông C được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0005478 ngày 13/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông D, bà B được nhận lại số tiền 200.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/06857 ngày 15/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

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, 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 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;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện X;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch

