

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 113/2017/DS-PT
Ngày 29-11-2017

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp hợp đồng dân sự mua bán tài
sản.*

**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 Nguyễn Hữu Mừng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân
Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tỏ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông
Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2017/TLDS-PT ngày 01 tháng 9 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện L H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2017/QĐPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 108/QĐ-PT ngày 26/9/2017; Thông báo mở lại phiên tòa số 654/TB-PT ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Đào Anh N, sinh năm 1976, bà Đinh Thị D, sinh năm 1984

Cùng cư trú tại: Thôn H T, xã T V, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Tuấn L, sinh năm 1962
Cư trú tại: Thôn P T, xã P T, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày 19/10/2016)

- Bị đơn: Vợ chồng ông Trịnh Quang H, sinh năm 1979, bà Bùi Thị L, sinh năm 1983

Cùng cư trú tại: Thôn L N, xã P T, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1974

Cư trú tại: Số 56 P N L, tổ 15, thị trấn D L, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày 23/10/2016, ngày 13/11/2017)

Do có kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L.

(Các đương sự, người đại diện theo ủy quyền đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/10/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2016, bản tự khai và các lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Tuấn L trình bày:

Ngày 28/9/2016 vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L diện tích đất 747m² thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H với giá chuyển nhượng là 580.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông N, bà D có đặt cọc cho ông H, bà L 20.000.000đồng và có viết giấy tay đặt cọc. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà L đang thế chấp tại Ngân hàng Q T Đà Lạt nên đến ngày 10/10/2016 ông N, bà D và ông H, bà L có đến Ngân hàng Q T Đà Lạt, tại đây ông N, bà D có giao cho ông H, bà L 200.000.000đồng để ông H bà L trả nợ cho Ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi giao số tiền 200.000.000đồng cho ông H, bà L thì ông H có viết giấy biên nhận cho ông N, bà D.

Đến ngày 12/10/2016 ông N, bà D và ông H, bà L có viết giấy tay sang nhượng diện tích đất trên với số tiền là 150.000.000đồng nhằm mục đích trốn thuế. Sau đó ông H, bà L và ông N, bà D đến Văn phòng công chứng L H để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, tại hợp đồng này chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng nhằm mục đích trốn thuế, cùng ngày 12/10/2016 ông N, bà D và ông H, bà L đã nộp toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng lên bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện L H, phiếu hẹn đến ngày 03/11/2016 sẽ trả kết quả, phiếu hẹn này ông H bà L giữ bản chính.

Số tiền chuyển nhượng còn lại là 360.000.000đồng thì ngày 12/10/2016 hai bên thỏa thuận viết giấy vay nợ nên ông H, bà L viết giấy vay nợ cho ông N bà D ký và hẹn đến ngày 14/10/2016 sẽ trả hết tiền cho ông H bà L. Đến ngày 14/10/2016 ông N, bà D đã trả 360.000.000đồng cho ông H, bà L nên ông H gạch chéo vào bản chính

giấy vay tiền rồi ông H, bà L trả lại bản chính giấy vay nợ và bản chính phiếu hẹn của bộ phận một cửa cho ông N, bà D.

Ngày 17/10/2016 thì ông H, bà L đến bộ phận một cửa rút toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đất và tuyên bố không chuyển nhượng cho ông N, bà D nữa nên ông N, bà D khởi kiện yêu cầu ông H, bà L tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 12/10/2016 giữa ông N, bà D và ông H, bà L.

Ngoài ra, ngày 15/7/2016 ông N, bà D có mua của ông H, bà L 05 tấn cà phê nhân khô, loại Rôbusta, đủ độ với giá là 160.000.000đồng, ông N, bà D đã giao đủ tiền nhưng ông H, bà L chưa giao cà phê. Việc mua bán có viết giấy tờ tay với nhau và hai bên thỏa thuận khi nào ông N, bà D bán cà phê thì tính theo giá tại thời điểm lúc bán. Đến nay ông H, bà L vẫn chưa giao cà phê cho ông N, bà D.

Ngày 01/8/2016 ông N, bà D tiếp tục mua thêm của ông H, bà L 05 tấn cà phê nhân khô, loại Rôbusta, đủ độ với số tiền là 160.000.000đồng, ông N, bà D đã giao đủ tiền cho ông H, bà L và hai bên thỏa thuận ông H, bà L chưa giao cà phê mà khi nào ông N, bà D bán cà phê thì tính theo giá tại thời điểm lúc bán. Việc mua bán có viết giấy tờ tay và đến nay ông H, bà L cũng chưa giao cà phê cho ông N, bà D.

Tổng cộng, ông H, bà L còn nợ của ông N, bà D 10 tấn cà phê nhân khô, loại Rôbusta, đủ độ nên ông N, bà D khởi kiện yêu cầu ông H, bà L phải trả cho ông bà 10 tấn cà phê nhân khô loại Rôbusta, đủ độ với giá tại thời điểm xét xử. Ngoài ra ông N, bà D không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L trình bày:

Ngày 28/9/2016 ông H, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, bà D diện tích đất 747m² thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H với giá chuyển nhượng là 680.000.000đồng, ông N, bà D có đặt cọc cho ông H, bà L 20.000.000đồng và có viết giấy tờ tay đặt cọc với nhau nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng Q T Đà Lạt.

Ngày 10/10/2016 ông N, bà D và ông H, bà L có đến Ngân hàng Q T Đà Lạt, tại đây ông N, bà D trả cho ông bà 100.000.000đồng để ông bà trả nợ và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, khi giao số tiền 100.000.000đồng thì ông bà không viết giấy nhận tiền với ông N, bà D.

Ngày 12/10/2016 ông H, bà L và ông N, bà D có viết giấy tay sang nhượng lô đất trên với giá 650.000.000đồng, nhưng thực tế chuyển nhượng là 680.000.000đồng vì ngày 28/9/2016 ông N, bà D đã đặt cọc 20.000.000đồng, ông H, bà L bớt 10.000.000đồng tiền làm sổ nên trong giấy sang nhượng đất chỉ ghi số tiền là 650.000.000đồng, số tiền còn nợ là 550.000.000đồng ông N, bà D hẹn đến ngày

14/10/2016 sẽ trả cho ông H, bà L. Sau đó hai bên đến Văn phòng công chứng L H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, tại hợp đồng này chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng nhằm mục đích trốn thuế và hai bên đã chuyển toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng lên bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện L H, phiếu hẹn trả kết quả là ngày 03/11/2016, phiếu hẹn này do ông H, bà L giữ bản chính.

Ngày 14/10/2016 ông N, bà D đến nhà ông bà giao tiền thì ông N, bà D có yêu cầu ông bà đưa phiếu hẹn thì ông bà có đưa, sau khi đưa thì ông N, bà D không giao tiền cho ông bà như đã thỏa thuận nên ngày 17/10/2016 ông bà làm đơn xin rút lại hồ sơ tại bộ phận một cửa.

Nay ông N, bà D khởi kiện yêu cầu ông bà tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 12/10/2016 giữa hai bên thì ông bà đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng nhưng ông N, bà D phải thanh toán số tiền còn lại cho ông bà là 550.000.000đồng.

Đối với việc mua bán cà phê thì ngày 15/7/2016 và ngày 01/8/2016 ông bà có chốt cà phê và nhận tiền như ông N, bà D khởi kiện. Nay ông N, bà D yêu cầu ông bà phải trả 10 tấn cà phê nhân khô, loại Rôbusta, đủ độ với giá tại thời điểm xét xử thì ông bà không đồng ý mà ông bà chỉ đồng ý trả số tiền 350.000.000đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện L H đã xử.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản” đối với vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L.

Duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng L H số 7052 quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2016 đối với diện tích đất 747m² cùng toàn bộ tài sản trên đất trên đất (01 nhà kho 115,82m², kè đá dài 22m, kè đá dài 36m, 01 giếng đào) thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D và vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L phải trả cho vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D 454.000.000đồng

2. Về chi phí định giá và thẩm định tại chỗ: Buộc vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D 4.200.000đồng.

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

Ngày 04/8/2017, Bị đơn ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện L H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu 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 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự tại giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L. Buộc vợ chồng ông N, bà D có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông H, bà L, Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D khởi kiện yêu cầu vợ chồng bị đơn ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 747m² thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng và trả cho nguyên đơn số tiền trị giá 10 tấn cà phê nhân theo giá thị trường tại thời điểm trả; về phía bị đơn ông H, bà L không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản*” là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Xét kháng cáo của bị đơn ông H bà L, đối chiếu với toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:*

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 28/9/2016 giữa vợ chồng ông H, bà L và vợ chồng ông N, bà D, hai bên có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng cho ông N, bà D diện tích đất 747m² thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H là có thật, các bên đương sự đều thừa nhận. Nhưng về số tiền sang nhượng, tài sản trên đất và việc thanh toán tiền, thanh toán về

khoản 10 tấn cà phê nhân các bên lại không thống nhất được với nhau. Cụ thể phía nguyên đơn cho rằng số tiền sang nhượng đất, tài sản trên đất là 580.000.000đ, đã thanh toán đủ 580.000.000đ còn phía bị đơn cho rằng số tiền sang nhượng là 680.000.000đ (không có tài sản trên đất), phía nguyên đơn mới thanh toán được 220.000.000đ, còn lại 460.000.000đ chưa trả, nếu nguyên đơn khấu trừ 10 tấn cà phê nhân vào tiền sang nhượng đất thì đã thanh toán xong.

Qua các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp và do Tòa án thu thập đã xác định được: Ngày 28/9/2016 các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bên nhận chuyển nhượng ông N, bà D đã đặt tiền cọc cho bên chuyển nhượng ông H, bà L số tiền 20.000.000đ. Do tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Q T Đà Lạt nên ngày 10/10/2016 ông N, bà D đã trả cho ông H, bà L 200.000.000đ, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp ông H ghi rõ: *“Hôm nay ngày 10/10/2016 Huy nhận 200.000.000đ”* (bút lục 27), tại bản tự khai ngày 11/11/2016 vợ chồng ông H, bà L khai: *“ngày 10 anh Nhất, chị Duyên đưa cho vợ chồng tôi số tiền 200.000.000đ trả nợ Ngân hàng”*; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông H, bà L khai vợ chồng ông N, bà D mới trả được 100.000.000đ (BL số 24); tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/10/2017 lại thừa nhận vợ chồng ông N, bà D đã trả được 220.000.000đ (bao gồm cả tiền đặt cọc 20.000.000đ). Đến ngày 12/10/2016 các bên tiến hành làm thủ tục công chứng, phía nguyên đơn cho rằng số tiền còn lại 360.000.000đ thì ông N, bà D đã ký vào giấy vay nhận nợ của ông H, bà L số tiền này và hẹn đến ngày 14/10/2016 sẽ trả. Đến ngày 14/10/2016 vợ chồng ông N, bà D đã trả đủ cho vợ chồng ông H số tiền 360.000.000đ nên ông H đã gạch chéo vào bản gốc (giấy vay nợ), còn khoản vay nợ 10 tấn cà phê là khoản nợ riêng, không có liên quan đến số tiền mua bán sang nhượng đất. Phía bị đơn vợ chồng ông H, bà L lại có lời khai không thống nhất với nhau như: Tại bản tự khai (BL 24) ghi tổng số tiền sang nhượng là 680.000.000đ, đã nhận 220.000.000đ, vợ chồng Nhất Duyên còn nợ 460.000.000đ; bản tường trình (BL 30) ông H trình bày số tiền sang nhượng là 680.000.000đ, nhận đặt cọc 20.000.000đ, bớt cho phía nguyên đơn 10.000.000đ để làm sổ, số tiền còn lại 650.000.000đ là số tiền viết giấy chuyển nhượng, sau đó phía nguyên đơn mới trả 100.000.000đ còn 550.000.000đ, ngày 14/10/2016 phía nguyên đơn không chịu trả tiền 550.000.000đ nên bị đơn mới rút hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông H khai số tiền 360.000.000đ là do ông H viết sai (đáng lẽ phải ghi số tiền nguyên đơn vay của ông H là 550.000.000đ nhưng lại viết là 360.000.000đ nên ông H đã hủy bỏ); tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/10/2017 ông H khai vào ngày 14/10/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau về khoản mua bán 10 tấn cà phê nhân có trị giá bằng tiền là 360.0000.000đ, số tiền này được khấu trừ vào số tiền sang nhượng đất.

Hội đồng xử án xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu các bên cung cấp tài liệu là bản gốc giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016 để xác định đúng giá trị chuyển nhượng đất nhưng tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều không cung cấp được (nguyên đơn cho rằng phía bị đơn giữ, ngược lại phía bị đơn lại cho rằng phía nguyên đơn giữ). Tại cấp sơ thẩm ông H cung cấp bản phô tô giấy sang nhượng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá trị chuyển nhượng là 650.000.000đ nhưng giấy tờ này bị sửa chữa các con số và có hai nhân chứng là ông Hoàng Ngọc Cường và Lê Thị Nga ký vào giấy tờ sang nhượng đất nhưng khi Tòa án lấy lời khai thì hai người này lại không biết được và không xác định số tiền sang nhượng đất là bao nhiêu. Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2017 cho thấy: Trước khi hai bên tiến hành hợp đồng sang nhượng diện tích đất 747m² thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H, đất có mặt tiền 15,8m. Giữa bên nhận chuyển nhượng là ông N, bà D và bên chuyển nhượng ông H, bà L có sự quen biết, làm ăn với nhau nhiều năm liền, các bên đều xác định các tài sản trên đất là có trước khi hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối chiếu với chứng thư thẩm định giá ngày 23/01/2017 thì quyền sử dụng đất có giá trị là 550.387.000đ, công trình trên đất có giá trị 86.036.600đ, tổng cộng 636.423.600đ và xác định nhà kho 115,82m², kèo đã được xây dựng từ năm 2013, giếng nước đã xây dựng năm từ 2012. Như vậy khi hai bên tiến hành hợp đồng chuyển nhượng là bao gồm giá trị quyền sử dụng diện tích đất 747m² và cùng toàn bộ tài sản trên đất là phù hợp với diễn biến thực tế, phù hợp với giá chuyển nhượng tại thời điểm là 580.000.000đ. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/10/2016, tại trang 2 ghi tài sản gắn liền với đất là đất trống là không đúng với thực tế (do các tài sản trên đều không có giấy tờ hợp pháp nên không ghi vào hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng), quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn cũng không có thắc mắc gì về các tài sản trên đất.

Hội đồng xác định về giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc thanh toán của các bên như sau: Căn cứ vào các chứng cứ thu thập thể hiện ngày 28/9/2016 phía bị đơn nhận số tiền đặt cọc là 20.000.000đ, ngày 12/10/2016 phía nguyên đơn trả tiếp cho bị đơn số tiền 200.000.000đ; tổng cộng 220.000.000đ là có xảy ra trên thực tế, phía bị đơn đã thừa nhận (mặc dù lúc đầu chỉ thừa nhận số tiền nhận là 120.000.000đ). Số tiền còn lại được thanh toán như sau: Tại thời điểm tháng 9/2016 vợ chồng ông H, bà L tiến hành sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông N, bà D thì vợ chồng ông H, bà L đã mất khả năng thanh toán các khoản nợ (bản trình bày ý kiến của ông H ghi ngày 23/10/2017 ghi rõ). Cũng tại thời điểm sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, vợ chồng ông H, bà L còn nợ vợ chồng ông N, bà D 10 tấn cà phê nhân, do ông N không mang theo bản chính giấy

chốt cả phê để quyết toán với ông H nên hai bên đã thỏa thuận (mặc dù chưa đến thời điểm thu hoạch cả phê) 10 tấn cả phê non này được quy ra thành tiền là 360.000.000đ, từ đó phía ông H đã viết giấy ghi ngày 12/10/2016 với nội dung vợ chồng ông N, bà D có vay nợ của ông H 360.000.000đ và hẹn đến ngày 14/10/2016 trả hết. Đến ngày 14/10/2016, hai bên gặp nhau để thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng sang nhượng đất; vợ chồng ông N, bà D đã mang giấy nợ 10 tấn cả phê để thanh toán, còn ông H cũng mang giấy vay nợ 360.000.000đ để thanh toán với nhau. Do vậy các giấy vay nợ số tiền 360.000.000đ ghi ngày 12/10/2016 và hai giấy nợ 10 tấn cả phê nhân ghi ngày 15/7/2016, ngày 01/8/2016 đều được các bên gạch xóa, vò nát và xé bỏ; mặc dù tại phiên tòa các bên không thống nhất được việc hủy bỏ các chứng cứ này. Từ đó xác định được số tiền hợp đồng hai bên xác lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 580.000.000đ và số tiền thanh toán hợp đồng giữa hai bên đã hoàn tất. Song do tại thời điểm thanh toán nêu trên, giá cả phê nhân tại Lâm Đồng là 41.900.000đ nên phía nguyên đơn yêu cầu thanh toán giá cao hơn, còn phía bị đơn ông H muốn đẩy giá sang nhượng đất lên 680.000.000đ nên hai bên không thống nhất được với nhau dẫn đến tranh chấp. Do đó, cần xác định giá chuyển nhượng diện tích đất 747m² cùng toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H là 580.000.000đồng và ông N, bà D đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng nên buộc ông H, bà L phải tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có căn cứ.

[3] Về tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản 10 tấn cả phê nhân thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bị đơn ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L thừa nhận có nợ vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D 10 tấn cả phê và theo phân tích nêu trên thì 10 tấn cả phê nhân đã được thanh toán vào số tiền của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên chứng cứ do vợ chồng ông N, bà D cung cấp là 02 giấy mua bán cả phê (đã bị xé, vò nát, bị gạch bỏ) không còn có giá trị nữa. Do vậy cần bác yêu cầu này của nguyên đơn, cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông H phải trả cho vợ chồng ông N 10 tấn cả phê nhân quy thành tiền là 454.000.000đ là không có căn cứ.

[4] Về án phí:

Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 11/11/2016, căn cứ điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/ 12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án thì mức án phí đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000đ nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận về tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản 10 tấn cả phê nên nguyên đơn phải chịu 22.160.000đ án phí sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông N bà D nộp 8.400.000đ, ông H nộp 2.150.000đ, tổng cộng là 10.550.000đ. Do các bên tranh chấp về giá chuyển nhượng, về tài sản trên đất nên buộc mỗi bên đương sự phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là phù hợp. Như vậy ông H, bà L phải hoàn trả cho phía ông N, bà D số tiền 3.125.000đ.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/ 12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Quang H:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện L H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản*” giữa nguyên đơn ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D với bị đơn ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L. Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L.

Tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng L H số 7052 quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2016 đối với diện tích đất 747m² thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng (trong đó bao gồm cả 93m² đất lộ giới).

Vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D và vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L phải bàn giao diện tích đất 747m² cùng toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa số 586, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn L N, xã P T, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D (trong đó bao gồm cả 93m² đất lộ giới).

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “*Tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản*” về 10 tấn cà phê nhân giữa nguyên đơn ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D với bị đơn ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D số tiền 3.125.000đ (Ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu số tiền lãi theo quy định Điều 357 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Trịnh Quang H, bà Bùi Thị L phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003080 ngày 24/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L H, trả lại cho vợ chồng ông H, bà L 100.000đ (Một trăm ngàn đồng).

Buộc vợ chồng ông Đào Anh N, bà Đinh Thị D phải chịu 22.160.000đ nhưng được trừ vào số tiền 10.800.000đ gồm 200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000074 ngày 11/11/2016 và 10.600.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000151 ngày 27/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L H. Số tiền còn phải nộp là 11.360.000đ (Mười một triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

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 và Điều 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 KTNV & THA;
- TAND huyện L H;
- Chi cục THADS huyện L H;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

Đã ký

Nguyễn Hữu Mừng