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

Bản án số: 107/2023/DS-PT
Ngày: 12-6-2023
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: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 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 54/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06 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 phúc thẩm số 392/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 102/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Quách VT, sinh năm: 1957, bà Trần Thị PT, sinh năm: 1958; cư trú tại số 69, đường LTK, thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi NC, sinh năm: 1986; địa chỉ liên hệ số 820, đường HV, thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 510, quyển số 01-SCT/CK,ĐC do Văn phòng công chứng Lê Đình Lợi chứng nhận ngày 23/5/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị LH, sinh năm: 1955; cư trú tại số 957, đường HV, thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Ông Trần V, sinh năm: 1952; cư trú tại số 949/14, đường HV, thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn HP, sinh năm: 1987, bà Trần Thị HY, sinh năm: 1979; cư trú tại số 957, đường HV, thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; ông HP vắng mặt, bà HY có mặt.

3. Bà Đặng Thị KT, sinh năm: 1967; cư trú tại số 95/7/27, đường Phan Đăng Lưu, Phường 1, thành phố Z, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trương VH, sinh năm: 1964; địa chỉ liên hệ: số 18/4, đường BTX, Phường B, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư TH - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 24/8/2022, 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 Quách VT, bà Trần Thị PT thì: Vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng, bà và bà Nguyễn Thị LH ngày 29/3/2017 do Văn phòng công chứng PVMH chứng nhận, tài sản chuyển nhượng là căn nhà trên diện tích đất 282m^2 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ 16, tại thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 408308 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 04/8/2005 cho bà Nguyễn Thị LH, chỉnh lý trang 4 sang tên cho vợ chồng ông, bà ngày 23/3/2018 là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: buộc bà Nguyễn Thị LH phải trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền 2.000.000.000đ mà bà LH đã nhận ngày 05/6/2017 và số tiền 800.000.000đ bà LH nhận ngày 28/3/2017; tiền thuế thu nhập cá nhân 16.000.000đ; lệ phí trước bạ sang tên 4.000.000đ; tiền lãi 2.000.000.000đ x 1%/tháng tính từ ngày 05/6/2017 đến ngày xét xử vụ án và tiền lãi 800.000.000đ x 1% tính từ ngày 28/3/2017 cho đến ngày xét xử vụ án.

Ngày 26/12/2022 vợ chồng ông VT, bà PT có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bà LH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở thuộc quyền sở hữu của bà LH cho vợ chồng ông, bà; công nhận, tài sản là nhà và đất thuộc thửa số 53, tờ bản đồ 16, trên đất có một căn nhà cấp 3 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông và được quyền đứng tên đồng sở hữu với ông Trần V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

Ngày 22/12/2022 vợ chồng ông VT, bà PT rút toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện đối với bà LH, yêu cầu Tòa án đình chỉ nội dung vợ chồng ông, bà khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà LH.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị KT thì vợ chồng ông, bà đồng ý trả lại cho bà KT số tiền đã nhận là 3.400.000.000đ và do không có lỗi khi thực hiện hợp đồng nên không đồng ý bồi thường cho bà KT, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị LH công nhận có lăn tay, ký và ghi họ tên "Nguyễn Thị LH" dưới mục "Bên bản ký tên" trong Hợp đồng sang nhượng ngày 05/6/2017.

Nay vợ chồng ông VT, bà PT yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017 do Văn phòng công chứng PVMH chứng thực, tài sản chuyển nhượng là căn nhà xây trên diện tích đất 282m^2 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ 16, tại thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 408308 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 04/8/2005 đứng tên bà, chỉnh lý trang 4 sang tên cho vợ chồng ông VT, bà PT ngày 23/3/2018 là vô hiệu thì bà đồng ý. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông VT, bà PT số tiền 900.000.000đ bà đã nhận ngày 05/6/2017 trong đó bà đã trả 180.000.000đ, còn 720.000.000đ; tiền thuế thu nhập cá nhân bà đồng ý trả là 8.000.000đ; lệ phí trước bạ sang tên bà chịu là 2.000.000đ; tiền lãi 720.000.000đ x 1%/tháng tính từ ngày 05/6/2017 tới ngày xét xử vụ án.

Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, đối với việc vợ chồng ông VT, bà PT rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà không có ý kiến gì.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 05/9/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Đặng Thị KT thì: Bà KT yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/5/2019 giữa bà với vợ chồng ông VT, bà PT đối với tài sản chuyển nhượng là căn nhà xây trên diện tích đất 282m^2 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ 16, tại thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 408308 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 04/8/2005 đứng tên bà LH, chỉnh lý trang 4 sang tên cho vợ chồng ông VT, bà PT ngày 23/3/2018 là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông VT, bà PT phải trả lại cho bà số tiền đã nhận là 3.400.000.000đ, bồi thường thiệt hại do vợ chồng ông VT, bà PT có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, tiền lãi tính từ ngày 10/5/2019 đến ngày 06/3/2023 là 45 tháng (tính tròn 45 tháng), mức lãi suất 0,8%/tháng, thành tiền là 1.224.000.000đ, tổng cộng là 4.624.000.000đ.

- Theo lời trình bày của ông Trần V thì: Tại Bản án số 20/2020/HC-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã hủy một phần Quyết

định số 1485/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của Ủy ban nhân dân huyện X về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà LH đối với thửa số 53, tờ bản đồ số 16, tại thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 408308 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà LH ngày 04/8/2005, đăng ký biến động trang 04 ngày 23/3/2018 cho ông VT, bà PT nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Nguyễn HP, chị Nguyễn Thị Hải Yến đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng nên không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản số 14/2023/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2023; Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị KT về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/5/2019 giữa bà Đặng Thị KT và vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT phải trả lại cho bà Đặng Thị KT số tiền đã nhận là 3.400.000.000đ và tiền bồi thường là 637.551.000đ, tổng cộng là 4.037.551.000đ (Bốn tỷ không trăm ba mươi bảy triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn đồng).

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

Ngày 20/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X kháng nghị đề nghị sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

Ngày 10/3/2023, vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của bà Đặng Thị KT về việc buộc vợ chồng ông phải trả số tiền 637.551.000đ, vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý trả số tiền 3.400.000.000đ cho bà KT.

Tại phiên tòa,

Ông Bùi NC, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên kháng cáo và thừa nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng với bà KT thì nguyên đơn có trả lãi suất cho bà KT.

Bà Nguyễn Thị LH, ông Trần V, bà Đặng Thị KT không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà KT đề nghị không 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 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: Rút toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X; không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông VT, bà PT; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017 giữa vợ chồng Thịnh, bà PT và bà Nguyễn Thị LH do Văn phòng công chứng PVMH chứng nhận là vô hiệu. Bà Đặng Thị KT - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/5/2019 giữa bà và vợ chồng ông VT, bà PT là vô hiệu; buộc vợ chồng ông VT, bà PT phải trả lại cho bà số tiền đã nhận là 3.400.000.000đ, bồi thường thiệt hại do vợ chồng ông VT, bà PT có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, tiền lãi tính từ ngày 10/5/2019 đến ngày 06/3/2023 là 45 tháng (tính tròn 45 tháng), mức lãi suất 0,8%/tháng, thành tiền là 1.224.000.000 đ, tổng cộng là 4.624.000.000đ 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 phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 10/5/2019 giữa vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT và bà Đặng Thị KT có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản chuyển nhượng là căn nhà xây trên diện tích đất 282m^2 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ 16, tại thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 408308 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 04/8/2005 đứng tên bà LH, chỉnh lý trang 4 sang tên cho vợ chồng ông VT, bà PT ngày 23/3/2018. Vợ chồng ông VT, bà PT thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng từ bà KT tổng cộng là 3.400.000.000đ.

Do tại thời điểm hai bên làm thủ tục chuyển nhượng thì đất này đang bị tranh chấp và Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đang thụ lý giải quyết. Bên cạnh đó, thời điểm hai bên lập thủ tục chuyển nhượng thì tài sản là nhà, đất này vẫn

do vợ chồng anh Nguyễn HP, chị Trần Thị HY (là con bà Nguyễn Thị LH) đang quản lý, sử dụng. Tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được sang tên cho vợ chồng Thịnh, bà PT nhưng trước đó giữa bà LH và vợ chồng ông bà Thịnh, Tuất chưa thực hiện bàn giao tài sản chuyển nhượng, nên vợ chồng ông VT, bà PT chưa được quản lý, sử dụng tài sản.

Việc vợ chồng ông VT, bà Tuấn và bà KT vẫn đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đối với tài sản nói trên là không phù hợp với quy định của pháp luật, bởi lẽ đối tượng hợp đồng không được phép giao dịch chuyển nhượng và tại Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2020/HC-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã hủy một phần Quyết định số 1485/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của Ủy ban nhân dân huyện X về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà LH đối với thửa số 53, tờ bản đồ số 16, tại thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 408308 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà LH ngày 04/8/2005, đăng ký biến động trang 04 ngày 23/3/2018 cho ông VT, bà PT nên trên thực tế bà LH và vợ chồng ông VT, bà PT chưa được công nhận đối với quyền sử dụng đất nói trên.

[2.2] Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xác định hai bên cùng có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, khôi phục lại tình trạng ban đầu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự nên vợ chồng ông VT, bà PT phải trả lại cho bà KT số tiền đã nhận 3.400.000.000đ.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị bồi thường là "tiền lãi" trên giá trị đã thanh toán kể từ thời điểm ký kết hợp đồng đến thời điểm giải quyết là không đúng vì đây là việc giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm bà KT chỉ yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 3.400.000.000đ; không yêu cầu thẩm định giá tài sản tranh chấp; sau khi có Bản án sơ thẩm thì bà KT cũng không kháng cáo; xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên không xem xét.

[2.3] Vợ chồng ông VT, bà PT có đơn kháng cáo tuy nhiên không xuất trình ra được các chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X thì thấy rằng: Vợ chồng ông VT, sinh năm 1957, bà PT, sinh năm: 1958, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12. Vì vậy, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nên việc miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông VT, bà PT là có căn cứ.

Đối với bà KT có khởi kiện yêu cầu giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên không phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu này, tuy nhiên tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-KNPT ngày 20/3/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện X yêu cầu tính án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu này của bà KT là không phù hợp.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị này là có căn cứ.

[4] Về tố tụng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị LH và vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT được Văn phòng công chứng PVMH chứng nhận ngày 29/3/2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT và bà Đặng Thị KT được Văn phòng công chứng NVB chứng nhận ngày 10/5/2019.

Lẽ ra khi đương sự có tranh chấp hợp đồng nói trên và yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu thì phải đưa hai Văn phòng công chứng nói trên vào tham gia tố tụng trong vụ án và xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại đoạn 2 khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không thực hiện đúng quy định nói trên là thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng.

- Vào ngày 22/12/2022 vợ chồng ông VT, bà PT rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà LH và đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng (BL 242).

Lẽ ra cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đổi tư cách tố tụng của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục giải quyết, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ nguyên tư cách tố tụng và giải quyết yêu cầu độc lập của bà KT là không chính xác, vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngày 26/12/2022 vợ chồng ông VT, bà PT có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bà LH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở thuộc quyền sở hữu của bà LH cho vợ chồng ông, bà; công nhận, tài sản là nhà và đất thuộc thửa số 53, tờ bản đồ 16, trên đất có một căn nhà cấp 3 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông và được quyền đứng tên đồng sở hữu với ông Trần V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. Tòa án cấp sơ thẩm không trả lời cho đương sự việc tại san không thụ lý yêu cầu này là thiếu sót.

Qua đánh giá toàn diện vụ án thì thấy rằng, dù các nội dung vừa nêu cấp phúc thẩm có sự vi phạm; tuy nhiên trong trường hợp hủy án sơ thẩm để giải quyết lại thì không làm thay đổi bản chất của vụ án. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận việc rút Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-KNPT ngày 20/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X; không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định là có căn cứ.

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

[7] Về chi phí tố tụng: ngày 22/12/2022 vợ chồng ông VT, bà PT rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà LH; đồng ý chịu chi phí tố tụng bao gồm chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ với số tiền là 1.812.000đ; cấp sơ thẩm không buộc đương sự phải chịu là thiếu sót nên cấp phúc thẩm cần giải quyết vấn đề này là phù hợp.

[8] Về án phí:

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà KT đối với số tiền 586.449.000đ (4.624.000.000đ – 4.037.551.000đ) nên bà KT phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận là 27.457.960đ (20.000.000đ + 4% x 186.449.000đ); cấp sơ thẩm tuyên bà KT phải chịu 29.322.000đ án phí Dân sự sơ thẩm là chưa chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà KT nên cần sửa lại phần này.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông VT, bà PT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 295, khoản 4 Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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 việc đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-KNPT ngày 20/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

+ Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị KT về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2019 giữa bà Đặng Thị KT và vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT là vô hiệu.

1.2. Buộc vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT phải trả lại cho bà Đặng Thị KT số tiền 4.037.551.000đ (bốn tỷ không trăm ba mươi bảy triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn đồng) {trong đó tiền đã nhận là 3.400.000.000đ (ba tỷ bốn trăm triệu đồng), tiền bồi thường là 637.551.000đ (sáu trăm ba mươi bảy triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn đồng)}.

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

3. Về chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT về việc chịu chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 1.812.000đ (đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT.

+ Bà Đặng Thị KT phải chịu 27.457.960đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 56.380.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001919 ngày 27/01/2021 và số 0006784 ngày 15/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Bà KT được nhận lại số tiền 28.922.040đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm: Miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông Quách VT, bà Trần Thị PT.

5. 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);
- Các 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