TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2024/DS-PT
Ngày 10- 01- 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm, bà Lưu Thị Thu Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 10/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 399/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 444/2023/QĐPT-DS ngày 11/12/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân N, sinh năm 1958, bà Vi Thị D, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Buôn J, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đình B; địa chỉ: đường H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Phạm Xuân N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:***

Ngày 19 tháng 12 năm 2021, vợ chồng ông N, bà D và bà Nguyễn Thị Ng ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất và các tài sản liên quan đến đất, thông tin lô đất đặt cọc, cụ thể như sau: Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 27 (hiện nay đã cấp đổi thành thửa đất số 207, tờ bản đồ số 71 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 568522 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 29 tháng 8 năm 2022 cho ông N, bà D.

Diện tích chuyển nhượng là 21,5m ngang hướng Bắc với giá 25.000.000 đồng/m ngang. Tổng giá trị chuyển nhượng là 537.500.000 đồng. Do Trích lục bản đồ địa chính số 3540/TL- CNBH, ngày 30 tháng 8 năm 2022 diện tích ngang thể hiện 20.60m nên tổng giá trị chuyển nhượng là 515.000.000 đồng. Phương thức đặt cọc và thanh toán theo Hợp đồng đặt cọc, bà Ng đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng và thanh toán số tiền 387.500.000 đồng còn lại tại Phòng công chứng.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, bà Ng tiếp tục thanh toán số tiền 200.000.000 đồng. Theo như thoả thuận sau khi công chứng, bà Ng sẽ thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, ngày 19 tháng 9 năm 2022, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng bà Ng đã không thanh toán cho ông N, bà D số tiền còn lại.

Nay ông N, bà D yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 305/2022 TP/CC – SCT/HĐGD ký giữa vợ chồng ông N, bà D và bà Ng được Uỷ ban nhân dân xã B chứng thực ngày 19 tháng 9 năm 2022.

Về hậu quả của việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đối với số tiền 350.000.000 đồng của bà Ng đã giao cho ông N, bà D thì ông N, bà D chỉ đồng ý trả lại cho bà Ng số tiền 200.000.000 đồng, còn số tiền 150.000.000 đồng thì ông N, bà D không đồng ý trả. Lý do đây là số tiền đặt cọc từ thủa ban đầu và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Ng không thanh toán tiền mà còn thách thức tiền có mà đầy nhưng không trả.

Bà Vi Thị D trình bày: Bà D thống nhất với lời trình bày của ông N và không trình bày bổ sung gì thêm.

**** Quá trình tố tụng bị đơn trình bày:***

Ngày 19 tháng 12 năm 2021, vợ chồng ông N, bà D và bà Ng có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất 21,5m x 31,5m = 700m^2 của vợ chồng ông N, bà D theo quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 27 mang tên ông Phạm Xuân N và bà Vi Thị D (hiện nay đã cấp đổi thành thửa đất số 207, tờ bản đồ số 71 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 568522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 29 tháng 8 năm 2022). Địa chỉ thửa đất tại xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Hợp đồng đặt cọc thì số tiền chuyển nhượng là 537.500.000 đồng. Theo đó, ngày 19 tháng 12 năm 2021, bà Ng đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng cho ông N, bà D. Đến ngày 09 tháng 9 năm 2022, bà Ng tiếp tục trả cho ông N số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 19 tháng 9 năm 2022, bà Ng và vợ chồng ông N, bà D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Uỷ ban nhân dân xã B, bà Ng và ông N, bà D có thoả thuận khi có thông báo thuế thì bà Ng sẽ trả số tiền còn lại với điều kiện ông N phải giao đủ số đất mà bà Ng và ông N đã thống nhất. Sau khi có Trích lục bản đồ địa chính, thửa đất chuyển nhượng bị thiếu và bị quy hoạch một phần, bà Ng và vợ chồng ông N, bà D đã thoả thuận bà Ng chỉ trả số tiền còn lại trừ số đất bị thiếu ra, việc thoả thuận chỉ nói miệng chứ không lập thành văn bản.

Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ông N, bà D không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Ng mà cố tình trốn tránh nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng.

Đối với yêu cầu của ông N và bà D, bà Ng yêu cầu Toà án giải quyết: Yêu cầu ông N và bà D tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã ký kết giữa các bên được chứng thực vào ngày 19 tháng 9 năm 2022. Yêu cầu ông N, bà D thực hiện nghĩa vụ của mình bàn giao các thủ tục để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Ng sau khi trừ phần đất còn thiếu và bị quy hoạch. Bà Ng sẽ thanh toán cho ông N và bà D số tiền còn lại 165.000.000 đồng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã B trình bày:***

Ủy ban nhân dân xã B đã thực hiện chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thủ tục theo quy định tại Chương III, Nghị định số 23/2015/NĐ-CP, ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166, khoản 1 Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 274, khoản 2 Điều 423, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D về huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 305/2022, quyển số 01/2022 TP/CC- SCT/HĐGD được Uỷ ban nhân dân xã B chứng thực ngày 19 tháng 9 năm 2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có hiệu lực pháp luật.

2. Các bên tiếp tục thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết: Ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bà Ng để thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ trả cho ông N, bà D số tiền còn lại 165.000.000 (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) theo thỏa thuận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông N, bà D và bà Ng có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá; án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2023, nguyên đơn là ông Phạm Xuân N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án trên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ ban hành Quyết định kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm trên theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, giữ nguyên đơn kháng cáo đồng thời các bên đương sự tự nguyên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể: các bên thống nhất Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 350.000.000đ.

Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng, chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn 350.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về hình thức: Đương sự kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Các bên đương sự thừa ngày 19/12/2021, giữa nguyên đơn vợ chồng ông N, bà D với bị đơn bà Ng thỏa thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất và các tài sản liên quan đến đất (Viết tắt Hợp đồng đặt cọc) để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau: Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 27 (nay cấp đổi thành thửa đất số 207, tờ bản đồ số 71 theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 568522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp cho ông N, bà Ng). Tại phần IV của Hợp đồng đặt cọc phần thông tin lô đất, giá chuyển nhượng, phương thức đặt cọc và thanh toán có nội dung*: "1. Diện tích chuyển nhượng 21,5m ngang hướng Bắc với giá 25.000.000 đồng/1m ngang; 2. Giá chuyển nhượng: 21,5 x 25.000.000đ = 537.500.000đ; 3. Phương thức thanh toán: Đợt 1: Bên B đặt cọc cho bên A 150.000.000đ, Đợt 2: Bên B sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại 387.500.000đ tại phòng Công chứng"*. Tại phần V của hợp đồng thỏa thuận quy tắc xử lý đặt cọc có nội dung *" Bên bán đổi ý không bán ...thì phải đền gấp đôi số tiền cọc cho bên mua(trả tiền cọc và đến gấp đôi số tiền đặt cọc). Bên mua đổi ý không mua, không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc các tài sản liên quan đến đất khi bên bán đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, thì bên mua mất số tiền đặt cọc."*

Ngày 19/9/2022, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Hợp đồng chuyển nhượng) được UBND xã B, thị xã B chứng thực. Tại khoản 1 Điều 1 của hợp đồng về quyền sử dụng đất chuyển nhượng có nội dung: " *diện tích 1.232.8 m2, thửa đất số 201, tờ bản đồ số 71, GCNQSDĐ số CS08156, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp 29/8/2022"* . Tại khoản 6 Điều 1, có nội dung: " *Thửa đất có 203.9m2 đất quy hoạch giao thông. Căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính số 3540/TL-CNBH. Do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/8/2022 (Viết tắt trích lục bản đồ) thông tin thửa đất thửa đất chuyển nhượng theo hợp đồng này cụ thể như sau: Thửa đất 223, tờ bản đồ 71 (cũ thửa 398, tờ bản đồ 27), diện tích 620,7m2."*

[2.1.1] Xét diện tích đất chuyển nhượng, thấy rằng: các bên không thỏa thuận diện tích cụ thể, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 21,5m ngang mặt đường, chiều dài hết đất. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, tại Trích lục bản đồ địa chính số 3540 ngày 30/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (Viết tắt trích lục bản đồ) thể hiện diện tích thửa đất 223, tờ bản đồ 71 (cũ thửa 398, tờ bản đồ 27), diện tích 620,7m2 (trong đó chiều ngang mặt đường 20,60m) là nhỏ hơn so với thỏa thuận giữa các bên (thỏa thuận chuyện nhượng 21,5m ngang).

Xét lời khai của nguyên đơn cho rằng sau khi có kết quả trích lục bản đồ nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn và các bên đã thỏa thuận, thống nhất lại diện tích và giá chuyển nhượng từ 25.000.000đ/m ngang x 21,5m =537.500.000đ sang 25.000.000đ/m ngang x 20,60m = 515.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận tại phần IV của Hợp đồng đặt cọc và khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng.

[2.1.2] Xét phương thức thanh toán, thấy rằng: Các bên thừa nhận sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà Ng đã giao cho ông N, bà D 150.000.000đ vừa là tiền đặt cọc để bảo đãm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đồng thời là một phần của nghĩa vụ thanh toán, số tiền còn lại bà Ng cam kết thanh toán tại phòng Công chứng. Như đã nhận định phân tích tại [2.1.1] giá chuyển nhượng sau khi có kết quả trích đo địa chính các bên thỏa thuận lại là 515.000.000đ, trừ 150.000.000đ bà Ng đặt cọc, còn lại 365.000.000đ. Ngày 09/9/2022, bà Ng tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn 200.000.000đ, số tiền còn 165.000.000đ. Nguyên đơn cho rằng các bên thỏa thuận

bà Ng phải thanh toán số tiền còn lại tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, tức 19/9/2022 là có căn cứ. Vì, mặc dù các bên không thỏa thuận thời gian và địa điểm thanh toán số tiền còn lại cụ thể nhưng xét trong quá trình tiến hành giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc hợp đồng phải được lập thành văn bản và được công chứng chứng thực là thủ tục bắt buộc tuân thủ về hình thức. Do đó, cam kết *"Bên B sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại tại phòng Công chứng"* mặc nhiên được hiểu là tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 19/9/2022. Nguyên đơn cho rằng, sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực bị đơn không thanh toán số tiền còn lại là vi phạm cam kết nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 của BLDS.

Xét lỗi dẫn đến hủy bỏ hợp đồng thấy rằng: Như nhận định và phân tích tại [2.1.2], bà Ng vi phạm cam kết thanh toán tiền nên là người có lỗi. Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung " *Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm Hợp đồng được chứng thực",* tuy nhiên, tại thời điểm chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông N, bà D cũng không tiến hành bàn giao đất và giấy tờ cho bà Ng nên nguyên đơn cũng có lỗi dẫn đến phải hủy bỏ hợp đồng.

[2.1.3] Về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng, thấy rằng: các bên thừa nhận bà Ng đã thanh toán cho ông N, bà 350.000.000đ (trong đó, 150.000.000đ vừa là đặt cọc đồng thời là một phần thanh toán). Mặc dù, các bên có thỏa thuận phạt cọc, mất cọc, tuy nhiên do các bên đều vi phạm cam kết, đều có lỗi ngang nhau dẫn đến phải hủy bỏ hợp đồng nên cần buộc ông N, bà D phải hoàn trả lại cho bà Ng 350.000.000đ là phù hợp với khoản 2 Điều 427 của BLDS.

Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất và xử lý hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng như nhận định và phân tích trên. Bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Xét lời khai nại của bị đơn bà Ng cho rằng: Nguyên nhân bị đơn không thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn là do nguyên đơn không giao đủ đất như thỏa thuận, không trừ tiền đối với phần đất thiếu về chiều ngang và bị quy hoạch là không có căn cứ. Vì, sau ngày có kết quả trích đo địa chính mặc dù chưa ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chứng thực bà Ng tiếp tục thanh toán thêm cho nguyên đơn 200.000.000đ và tại Hợp đồng chuyển nhượng cũng đã thể hiện diện tích còn lại trong đó có kích thước cạnh chiều ngang thửa đất là 20.60m và phần diện tích quy hoạch, hơn nữa tại thời điểm này bà Ng có đủ điều kiện từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng trong trường hợp các bên không thỏa thuận lại giá trị đất chuyển nhượng mới (sau khi trừ diện tích thiếu và bị quy hoạch), tuy nhiên bà Ng trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng đồng nghĩa với việc các bên đã thỏa thuận và xác lập giao dịch với giá trị và diện tích còn lại là phù hợp. Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 08/12/2023 tại TAND tỉnh Đắk Lắk bà Ng xác nhận các bên có thỏa

thuận lại giá chuyển nhượng theo diện tích thực tế còn lại nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thỏa thuận số tiền còn lại bà Ng sẻ thanh toán sau khi có Thông báo nộp thuế của cơ quan chức năng nhưng bà Ng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và không được nguyên đơn thừa nhận. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận lời khai nại và yêu cầu tiếp tục buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của bà Ng.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của VKS thấy rằng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần như nhận định và phân tích trên . Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 350.000.000đ. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo hướng nêu trên.

[5] Về án phí:

- Án phí DSST:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 350.000.000đ nên phải chịu 17.500.000đ án phí DSST. Xét, ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên cần miễn toàn bộ án phí cho ông N, bà D là phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

- Án phí DSPT: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Phạm Xuân N không phải chịu án phí DSPT, ông N được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2021/0018718 ngày 18/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cụ thể như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 2.600.000 đồng.

- Buộc ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D phải chịu 2.600.000đ, đã nộp xong.

- Ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D được nhận lại số tiền 2.600.000đ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của bà Nguyễn Thị Ng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân N;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D: Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn Ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D với bị đơn bà Nguyễn Thị Ng.

Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 305/2022, quyển số 01/2022 TP/CC- SCT/HĐGD được Uỷ ban nhân dân xã Bình Thuận, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 19 tháng 9 năm 2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ng.

[3] Buộc Ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 2.600.000đ (Hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

- Buộc ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D phải chịu 2.600.000đ (Hai triệu sáu trăm ngàn đồng), đã nộp xong.

- Ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D được nhận lại số tiền 2.600.000đ (Hai triệu sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của bà Nguyễn Thị Ng.

[5]. Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Phạm Xuân N, bà Vi Thị D.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Xuân N không phải chịu án phí DSPT, được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2021/0018718 ngày 18/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

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

Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tx. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS Tx. Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền