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

Bản án số: 146/2017/DS - PT
Ngày 07 - 12 - 2017
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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình, bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 128/2017/DS-PT ngày 05/10/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS - ST ngày 18/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Krông Buk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 192/2017/QĐ-PT ngày 17/11/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N - Đều vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn x, xã PD, huyện B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H1 (văn bản ủy quyền ngày 10/12/2015) – có mặt.

Địa chỉ: Đường HV, phường A, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn S - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn K, xã CK, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Bà Trần Thị H2 – Có mặt.

+ Vợ chồng Anh Trần Đình Ng, chị Lê Thị T– Cùng có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã CK, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ngân hàng TMCP TP, chi nhánh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh H3 – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Tiên Phong chi nhánh Đắk Lăk – Vắng mặt.

Địa chỉ: Phường N, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 29/9/2008 (âm lịch), vợ chồng Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N có sang nhượng cho Ông Lê Văn S có vợ là Bà Trần Thị H2 một lô rẫy có diện tích khoảng 10.000m^2, trong đó có 700 cây cà phê còn lại là đất trắng. Lô đất tọa lạc tại thôn Kty 3, xã CK, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có tứ cận: Đông giáp rẫy ông D, Tây giáp rẫy bà L và suối, Bắc giáp đường đi, với giá thỏa thuận là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng). Ngày 29/9/2008 (âm lịch) ông S giao 10.000.000đ, đến ngày 06/10/2008 (âm lịch) giao thêm 10.000.000đ. Số tiền còn lại 140.000.000đ, hẹn đến ngày 20/11/2008 sẽ trả đủ. Khi viết giấy sang nhượng hai bên chỉ viết giấy tay không có chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi sang nhượng lô đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H, bà N đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho ông S, bà H2 quản lý, sử dụng. Mặc dù đã đòi nhiều lần nhưng từ đó cho đến nay ông S và bà H2 không chịu thanh toán số tiền còn lại cho ông H, bà N. Hiện nay, lô đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy CNQSD đất cho Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2. Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2015 (đơn khởi kiện ban đầu) và các buổi làm việc tại Tòa án, ông H, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Lê Văn S, bà Trần Thị H2 phải trả lại cho ông bà số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 140.000.000đ, nếu ông S, bà H2 không chịu trả tiền thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2008 (âm lịch) giữa vợ chồng ông H, bà N với vợ chồng Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/3/2017, Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2008 (âm lịch) với vợ chồng Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 và đề

nghị Tòa án buộc ông S, bà H2 phải thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại theo giá thị trường hiện nay là 362.691.400 đồng (trong đó giá trị đất là 244.991.400 đồng, giá trị 700 cây cà phê là 117.700.000 đồng). Căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 29/12/2016.

*** Bị đơn Ông Lê Văn S trình bày:**

Ông S thừa nhận vợ chồng ông có mua của ông H, bà N một lô đất không nhớ diện tích là bao nhiêu, khoảng 1,5 ha chứ không đến 1,7 ha như trong giấy bán rẫy. Nguồn gốc ông S mua 2 lần, lần thứ nhất mua vào tháng nào ông không nhớ chỉ nhớ năm 2008, mua 5 sào (5.000m^2) với giá 10.000.000 đồng, không lập giấy tờ gì cả, vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H, lần thứ hai mua 01 lô liền kề khoảng 01 ha (10.000m^2), khi mua đất hai bên có lập giấy sang nhượng quyền sử dụng đất không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi lập giấy mua bán chỉ có một mình ông S thay mặt gia đình ký tên vào giấy mua bán trên. Khi đó trên đất của vợ chồng ông H có khoảng 470 cây cà phê chứ không phải 700 cây như vợ chồng ông H trình bày, hai bên thỏa thuận giá mua bán 01 ha đất là 160.000.000đ, đặt cọc trước 20.000.000đ, sau đó ông S đã đưa thêm cho ông H, bà N số tiền 69.000.000đ, nhưng đưa bao nhiêu lần và mỗi lần đưa bao nhiêu tiền thì ông S không nhớ, không có ai chứng kiến và không viết giấy tờ gì, chỉ nhớ vợ chồng ông đã đưa cho ông H, bà N với tổng số tiền là 89.000.000đ. Do khi mua bán đất hai bên có thỏa thuận về việc tưới nước, vì trước đây gia đình ông H sử dụng nguồn nước trên đất của anh trai ông S là ông Trần Văn Dũng ở sát đó, nhưng khi tưới nước ông Dũng không cho sử dụng nguồn nước này, ông S nhờ ông H nói với ông Dũng cho sử dụng nguồn nước này để tưới thì ông mới giao số tiền còn lại, nhưng ông H không chịu nói với ông Dũng. Sau đó, do không có nước để tưới nên ông S đã không đưa số tiền còn lại là 71.000.000đ cho ông H, bà N. Khi mua đất chưa có giấy CNQSD đất, đến nay đất đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSD đất, sau đó vợ chồng ông S đã tặng cho lô đất này cho con gái, con rể là chị Lê Thị T, Anh Trần Đình Ng và hiện nay đã sang tên vợ chồng chị T. Nay ông H, bà N khởi kiện ra Tòa án yêu cầu vợ chồng ông phải thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại theo giá trị hiện tại là 362.691.400 đồng (trong đó giá trị đất là 144.991.400 đồng, giá trị 700 cây cà phê là 117.700.000 đồng) ông không đồng ý, ông chỉ chấp nhận trả cho ông H, bà N số tiền còn lại chưa trả là 71.000.000đ. Nếu ông H bà N không đồng ý mà muốn đòi lại đất thì yêu cầu ông H, bà N trả lại cho vợ chồng ông số tiền 89.000.000đ và thanh toán giá trị cây trồng mà vợ chồng ông đã trồng thêm trên đất đã mua bao gồm 700 trụ tiêu (trụ gỗ) trồng năm thứ 3, 400 trụ tiêu (trụ gỗ) trồng năm nhất, 400 cây bơ trồng năm thứ 5

và 300 cây cà phê trồng năm thứ 3 thì vợ chồng ông S sẽ trả lại lô đất cho vợ chồng ông H.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị H2 (vợ ông S) trình bày:**

Bà H2 hoàn toàn đồng ý với ý kiến trình bày của Ông Lê Văn S và không có ý kiến gì khác.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Trần Đình Ng trình bày:**

Anh Trần Đình Ng là chồng của chị Lê Thị T, là con rể của Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2. Nguồn gốc lô đất rẫy diện tích 13.823m^2 và tài sản trên đất là do vợ chồng anh nhận chuyển nhượng lại của Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 với giá tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Sau khi mua vợ chồng anh đã làm thủ tục sang tên và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy CNQSDĐ số CĐ 426090, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 23, ngày cấp 12/8/2016 mang tên chị Lê Thị T, Anh Trần Đình Ng. Khi làm thủ tục sang tên thể hiện là Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 tặng cho vợ chồng anh là Lê Thị T, Trần Đình Ng là để hoàn tất việc sang tên quyền sử dụng đất và không phải đóng thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay vợ chồng anh đang thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên để vay vốn tại Ngân hàng TMCP TP, chi nhánh Đắk Lắk, vay số tiền 450.000.000 đồng. Quan điểm của anh Ng là nếu ông S, bà H2 yêu cầu lấy lại đất rẫy để trả cho ông H, bà N thì vợ chồng anh đồng ý trả lại đất và yêu cầu ông S, bà H2 trả lại số tiền 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Lê Thị T đồng ý với ý kiến của anh Trần Đình Ng và không trình bày gì thêm.

*** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP TP, chi nhánh Đắk Lắk ông Trần Minh H3 trình bày:**

Ngân hàng TMCP TP, chi nhánh Đắk Lắk có ký hợp đồng tín dụng với ông Trần Đình Ng, bà Lê Thị T tại Hợp đồng tín dụng số 60/2016/HDTD/DLK/01 ngày 15/9/2016, với số tiền vay là 450.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay ông Ng, bà T đã ký hợp đồng thế chấp số 60-16/HDBD/DLK/01 ngày 15/9/2016 để dùng tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình thế chấp tại TP Bank là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 23, giấy CNQSDĐ số CĐ 426090, cấp ngày 12/8/2016 mang tên Lê Thị T, Trần Đình Ng. Việc thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Xét thấy vụ kiện giữa Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn với Ông Lê Văn S là bị đơn không liên

quan đến Ngân hàng cũng như tài sản do ông Trần Đình Ng, bà Lê Thị T thế chấp tại TP Bank. Do đó TP Bank từ chối tham gia tố tụng vụ kiện nói trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 18/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Krông Buk quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng: Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2008 âm lịch giữa bên chuyển nhượng là Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là Ông Lê Văn S.

Buộc Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 phải hoàn trả cho Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N số tiền 300.511.225 đồng (Ba trăm triệu năm trăm mười một ngàn hai trăm hai mươi lăm đồng) (Theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 08/2017/QĐ-SCBSBA ngày 31/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Krông Buk).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bị đơn ông S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2 phải hoàn trả cho ông H số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản ông H đã nộp.

Về án phí: Bị đơn Ông Lê Văn S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị H2 phải chịu 15.025.500 đồng án phí DSST tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 2.712.500 đồng tương ứng với giá trị cây cà phê là 54.250.000đ. Khấu trừ vào số tiền 9.267.000 đồng tạm ứng án phí ông H, bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2010/0023201 ngày 08/01/2016 (200.000đ) và biên lai thu số AA/2014/0038237 ngày 12/4/2017 (9.067.000đ) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông H, bà N số tiền còn lại 6.554.500 đồng (Theo Quyết định sửa chữa, bổ sung

bản án sơ thẩm số 08/2017/QĐ-SCBSBA ngày 31/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Krông Buk).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/7/2017 bị đơn Ông Lê Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Bà Trần Thị H2 có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông bà phải thanh toán cho vợ chồng Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N số tiền 312.437.457 đồng (theo Quyết định sửa chữa, bổ sung 300.511.225 đồng) giá trị đất cùng tài sản trên đất và 2000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà N phải trả lại cho vợ chồng ông S, bà H2 số tiền đã giao trước đây 89.000.000 đồng và thanh toán cho vợ chồng ông S, bà H2 toàn bộ giá trị tài sản trên đất do ông bà trồng theo giá thị trường thì vợ chồng ông S, bà H2 sẽ trả lại toàn bộ lô rẫy cho vợ chồng ông H, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Ông Lê Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Bà Trần Thị H2 giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 - Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2, thì thấy: Vào ngày 29/9/2008 (âm lịch), vợ chồng Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N có sang nhượng cho Ông Lê Văn S cùng vợ là Bà Trần Thị H2 một lô đất rẫy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thôn Kty 3, xã CK, huyện B, tỉnh Đắk Lắk có

diện tích khoảng 10.768,9m^2, trong đó có 470 cây cà phê còn lại là đất trống, với giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 160.000.000đ, ngày 29/9/2008 (âm lịch) vợ chồng ông S trả 10.000.000đ, đến ngày 06/10/2008 (Âm lịch) giao thêm cho vợ chồng ông H, bà N 10.000.000đ, số tiền còn lại 140.000.000đ, vợ chồng ông S bà H2 hẹn đến ngày 20/11/2008 (âm lịch) sẽ trả đầy đủ cho vợ chồng ông H, bà N. Khi viết giấy bán rẫy hai bên chỉ viết giấy tay, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận được lô đất rẫy để canh tác, sử dụng thì vợ chồng ông S, bà H2 đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S và hiện nay vợ chồng ông S đã chuyển nhượng lại lô đất rẫy này cho vợ chồng con gái là chị Lê Thị T, Anh Trần Đình Ng, đến ngày 12/8/2016, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy CNQSD đất số CĐ 426090, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 23, diện tích 13.823m^2 cho vợ chồng chị Lê Thị T, Anh Trần Đình Ng, nay vợ chồng chị T đang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn Ngân hàng.

Số tiền còn lại 140.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 29/9/2008 (âm lịch) thì vợ chồng ông S cho rằng đã trả cho vợ chồng ông H tổng cộng là 89.000.000 đồng, trong đó có 20.000.000 đồng có ghi giấy và 69.000.000 đồng không ghi giấy tờ nhưng đối với số tiền 69.000.000 đồng này thì vợ chồng ông H không thừa nhận và vợ chồng ông S cũng không có chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh cho nên không có căn cứ để chấp nhận vợ chồng ông S đã trả cho vợ chồng ông H 89.000.000 đồng, mà chỉ có căn cứ đã trả là 20.000.000 đồng và chưa trả số tiền còn lại là 140.000.000 đồng.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2008 (âm lịch) được ký kết giữa Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là Ông Lê Văn S là vi phạm hình thức của hợp đồng, nhưng lô đất rẫy nêu trên vợ chồng ông S đã chuyển nhượng lại vợ chồng chị Lê Thị T, Anh Trần Đình Ng và đã được cấp giấy CNQSD đất cho vợ chồng chị T, Ng và hiện nay vợ chồng chị T đang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn Ngân hàng, cho nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2008 (âm lịch) giữa các bên là có căn cứ. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của vợ chồng Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 buộc vợ chồng ông H, bà N phải trả lại cho vợ chồng ông S, bà H2 số tiền đã giao trước đây 89.000.000 đồng và thanh toán cho vợ chồng ông S, bà H2 toàn bộ giá trị tài sản trên đất do ông bà trồng theo giá thị trường để vợ chồng ông S, bà H2 trả lại toàn bộ lô rẫy cho vợ chồng ông H, bà N là không có cơ sở.

Giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 160.000.000 đồng, phía vợ chồng ông S mới thanh toán 20.000.000 đồng tương ứng 12,5% giá trị của hợp đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán cho vợ chồng ông H 140.000.000 đồng tương ứng với 87,5% giá trị của hợp đồng. Tại biên bản định giá tài sản ngày 29/12/2016, Hội đồng định giá tài sản đã xác định: 10.768,9m^2 đất x 26.000đ/m^2 đất trống = 279.991.400 đồng, cây cà phê loại B có giá là 135.000đ/cây x 470 cây cà phê loại B = 63.450.000 đồng, tổng giá trị cây cà phê và đất là là 343.441.400 đồng. Như vậy, số tiền còn lại ông S, bà H2 chưa thanh toán cho ông H, bà N tương ứng với 87,5% giá trị của hợp đồng là 343.441.400 đồng x 87,5% = 300.511.225 đồng (Theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 08/2017/QĐ-SCBSBA ngày 31/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Krông Buk). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông S, bà H2 tiếp tục phải trả cho ông H, bà N số tiền 300.511.225 đồng là có căn cứ.

[2]. Ngoài ra, vợ chồng ông S, bà H2 còn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông bà phải chịu số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là không đúng, thì thấy: Do chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vợ chồng ông S, bà H2 phải chịu và hoàn trả lại 2000.000 đồng cho nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của ông bà không có căn cứ để chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là có cơ sở cần chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận đơn kháng cáo nên vợ chồng ông S, bà H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 18/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Krông Buk.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N.

[1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2008 (âm lịch) giữa bên chuyển nhượng là Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là Ông Lê Văn S.

[2]. Buộc Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 phải trả cho Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N số tiền 300.511.225 đồng (Ba trăm triệu năm trăm mười một ngàn hai trăm hai mươi lăm đồng).

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với giá trị của 230 cây cà phê.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 phải nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng sau khi thu được của Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 phải nộp là 15.025.500 đồng (Mười lăm triệu hai mươi lăm ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N phải nộp là 2.712.500 đồng (Hai triệu bảy trăm mười hai ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 9.267.000 đồng tạm ứng án phí mà ông H, bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2010/0023201 ngày 08/01/2016 là 200.000 đồng và biên lai thu số AA/2014/0038237 ngày 12/4/2017 là 9.067.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, Ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị N

được nhận lại 6.554.500 đồng (Sáu triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) mà ông S, bà H2 đã nộp theo biên lai thu số 0001296 ngày 27/7/2017 và biên lai thu số 0001297 ngày 27/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Buk. Như vậy, Ông Lê Văn S, Bà Trần Thị H2 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

"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, 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, Điều 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 Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Y Phi Kbuôr