

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 445/2023/DS-PT

Ngày: 27 - 12 - 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 ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Bằng;

2. Ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - 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 - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 412/TLPT-DS, ngày 22/11/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST, ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 440/2023/QĐ-PT ngày 08/12/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn X, xã T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Anh T; địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã có Đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975 và bà Trần Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 26/10/2020, ông Nguyễn Văn S và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L có ký Hợp đồng đặt cọc để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 360m², trong đó có 120m² đất ở, thuộc một phần thửa đất số 129 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 291453, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/12/2012, số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Đến ngày 24/11/2020, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực. Sau đó hồ sơ chuyển nhượng đã nộp hợp lệ và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đã hẹn ông S đến ngày 29/12/2020 sẽ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 29/12/2020 khi ông S đến nhận hồ sơ thì được biết vợ chồng ông B, bà L có đơn đề nghị giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cho ông S nhận nữa. Về giá trị hợp đồng chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng, ông S đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông B khi đặt cọc, để vợ chồng ông B trả nợ cho Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Sáng.

Như vậy, theo quy định của pháp luật thì bên nhận chuyển nhượng đất là ông S đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với bên chuyển nhượng, nên ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2020, giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn S với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L. Đồng thời, ông S không đồng ý với yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu của vợ chồng ông B, bà Lan.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 26/10/2020, ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S diện tích đất 360m² (12m x 30m), là một phần diện tích đất của thửa đất số 129, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã C, huyện C, với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 900.000.000 đồng (12m ngang x 75.000.000đ/m), vợ chồng ông B, bà L bớt cho ông S 10.000.000 đồng, nên số tiền còn phải trả là 890.000.000 đồng. Do thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nên ông B, bà L yêu cầu ông S đặt cọc trước 500.000.000 đồng để có tiền trả nợ Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Sáng. Sau đó vợ chồng ông S đã trả nợ và xóa thế chấp với Ngân hàng.

Ngày 24/11/2020, hai bên đến Ủy ban nhân dân xã C để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên để tránh phải nộp thuế nhiều nên trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Do tin tưởng vào ông S nên giữa ông B, bà L với ông S không có thỏa thuận riêng về giá trị chuyển nhượng thực tế ngoài hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Sau đó, ông B, bà L đã nộp hồ sơ chuyển nhượng đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, ông

S hứa sẽ chuyển tiền cho vợ chồng ông B trước 50.000.000 đồng, sau đó sẽ chuyển hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, ông S không thực hiện thỏa thuận trả tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận với nhau, nên ông B, bà L đã làm đơn gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đề nghị không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sáng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông B và bà L có đơn yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu ông S có nghĩa vụ trả cho ông B bà L số tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 390.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 18/01/2022, ông B và bà L thay đổi ý kiến cho rằng hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất có dấu hiệu giả tạo, không đúng với giá chuyển nhượng trên thực tế nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu.

Ngày 12/5/2023, ông B và bà L có đơn phản tố bổ sung, với nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà L với ông Nguyễn Văn S là vô hiệu; đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2020 giữa hai bên và ông B, bà L sẽ trả lại cho ông S số tiền 500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 223 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 328, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 98, Điều 100, Điều 167 của Luật đất đai; khoản 2, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2020, giữa ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L.

2.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền đất ngày 24/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 331, tờ bản đồ số 51, diện tích 354,7 m² tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

2.2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L đối với diện tích đất 360m², trong đó 120m² đất ở thuộc một phần thửa đất 129 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2.3. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 500.000.000 đồng.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 769853 ngày 22/12/2020 cho ông Nguyễn Văn S để cấp lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Anh T có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 09/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 498/QĐKNPT-VKS-DS, với nội dung: Bản án sơ thẩm giải quyết chưa đúng, chưa đánh giá khách quan, toàn diện tài liệu có trong hồ sơ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2020, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L.

Tại Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 26/12/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 498/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và bổ sung kháng nghị, với nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi giải quyết vụ án Tòa án phải xem xét hiệu lực của hợp đồng; về số tiền đặt cọc được trừ vào nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí về yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và chịu án phí đối với các yêu cầu phản tố được chấp nhận, số tiền án phí 900.000 đồng là không đúng. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, cụ thể nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về nội dung: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng, vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L là người làm thủ tục sang tên và hiện nay thủ tục đã hoàn thành; mặc dù về giá chuyển nhượng các bên trình bày khác nhau, nhưng bên chuyển nhượng phải có nghĩa vụ chứng minh, đồng thời giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn so với thực tế không phải là điều kiện để xác định hợp đồng vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có hiệu lực pháp luật; ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên về phần án phí không đúng. Do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar và kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar và chấp nhận nội dung bổ sung kháng nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa; chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm phần nội dung và về phần án phí theo hướng như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã có Đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người kháng cáo, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, xét thấy:

[2.1] Về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/10/2020, thì ông Nguyễn Văn S đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L số tiền là 500.000.000 đồng, để giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 360m², trong đó có 120m² đất ở, là một phần đất của thửa đất số 129, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 291453, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/12/2012, mang tên ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L. Ngày 10/11/2020, vợ chồng ông B, bà L đã thực hiện thủ tục cấp đổi thửa đất số 129, tờ bản đồ số 14 thành thửa đất số 74, tờ bản đồ số 51, diện tích 2997,2m² và sau đó đã tách thửa đất số 74

thành thửa số 331, tờ bản đồ số 51, diện tích 354,7m² và thửa số 332, tờ bản đồ số 51, diện tích 2642,5m². Theo đó, phần đất ông S và vợ chồng ông B, bà L thỏa thuận đặt cọc, sau khi tách là thửa số 331, tờ bản đồ số 51, diện tích 354,7m².

Ngày 24/11/2020, giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L với ông Nguyễn Văn S đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, với nội dung: Ông B, bà L chuyển nhượng cho ông S quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777166, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020, thửa đất số 331, tờ bản đồ số 51, diện tích 354,7m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã C, huyện C chứng thực ngày 24/11/2020. Cả nguyên đơn ông S và bị đơn vợ chồng ông B, bà L đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng (50.000.000 đồng) là giả tạo, thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Trên cơ sở hợp đồng này, các bên đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 769853 ngày 22/12/2020, thửa đất số 331, tờ bản đồ số 51, diện tích 354,7m², mang tên ông Nguyễn Văn S.

[2.2] Về giá chuyển nhượng thực tế: Nguyên đơn ông S xác định giá chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng, bằng số tiền đã đặt cọc vào ngày 26/10/2020 và ông S đã giao đủ số tiền chuyển nhượng; đối với bị đơn vợ chồng ông B, bà L không đồng ý với ý kiến của ông S và xác định giá chuyển nhượng thực tế là 900.000.000 đồng (12m x 75.000.000đ/m chiều ngang mặt đường), nhưng có bớt cho ông S 10.000.000 đồng, nên số tiền chuyển nhượng thực tế là 890.000.000 đồng, sau khi trừ đi số tiền ông S đã đặt cọc 500.000.000 đồng, thì ông S còn nợ số tiền là 390.000.000 đồng. Như vậy, các bên trình bày về giá chuyển nhượng thực tế là khác nhau, cả nguyên đơn và bị đơn đều không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về giá trị thật của hợp đồng chuyển nhượng, nên không có cơ sở để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, tại Biên bản định giá tài sản ngày 01/8/2023 của Hội đồng định giá xác định, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá thị trường chuyển nhượng 01m đất theo đường giao thông có giá từ 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng; phần đất chuyển nhượng có 12m mặt đường, theo giá tại thời điểm chuyển nhượng 75.000.000đ/m x 12m = 900.000.000 đồng.

[2.3] Như đã phân tích, nhận định tại mục [2.1] và mục [2.2] ở trên và sự thừa nhận của các bên đương sự, có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực ngày 24/11/2020, là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng giá cao hơn để chịu thuế thấp. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 398 và Điều 501 của Bộ luật dân sự, thì giá chuyển nhượng là một nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các bên không thống nhất về giá chuyển nhượng thật là bao nhiêu, không xuất trình được tài liệu, chứng cứ xác định giá thật của hợp đồng chuyển nhượng, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu và hợp đồng vô hiệu là do lỗi

của cả hai bên. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2020, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L vô hiệu, là có căn cứ.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì “1. *Giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập*; 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Các đương sự đều xác định vợ chồng ông B, bà L đã nhận của ông S số tiền 500.000.000 đồng và chưa bàn giao đất chuyển nhượng cho ông S. Như vậy, Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, nên bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông B, bà L trả lại cho ông S số tiền 500.000.000 đồng đã nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với vụ án này, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, khi giải quyết yêu cầu của nguyên đơn Tòa án phải xem xét, đánh giá về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Việc bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy hợp đồng đặt cọc, thì đây chỉ là ý kiến trình bày của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sẽ được xem xét, đánh giá khi giải quyết tranh chấp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định ý kiến của bị đơn là yêu cầu phản tố và thụ lý giải quyết, đồng thời tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố và buộc nguyên đơn phải chịu án phí về yêu cầu phản tố được chấp nhận, là không đúng quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2020, mục đích là để các bên giao kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết thì sẽ không xem xét về giá trị pháp lý của Hợp đồng đặt cọc nữa và khoản tiền đặt cọc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền của hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, những sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung, bản chất của vụ án nên cấp phúc thẩm cần sửa lại nội dung phần quyết định của bản án sơ thẩm cho đúng và Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.6] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, về nội dung yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2020, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L, là không có cơ sở chấp nhận; về kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án sơ thẩm phần án phí và nội dung bổ sung kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về phần án phí, là có căn cứ nên cần chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số

tiền là 7.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng (đã thực hiện và chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm tuyên về án phí không đúng nên phần án phí dân sự sơ thẩm được sửa lại cho đúng, cụ thể: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 500.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn, là: 20.000.000 đồng + $(100.000.000đ \times 4\%) = 24.000.000$ đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, nên người kháng cáo là ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Các quyết định 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 498/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, về nội dung yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2020, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và chấp nhận nội dung bổ sung kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về phần án phí.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk về nội dung và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng: Các Điều 122, 124, 131, 407, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự; Điều 98 và Điều 100 của Luật đất đai; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2020, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Ủy ban nhân dân xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 24/11/2020, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn S, đối với thửa đất số 331, tờ bản đồ số 51, diện tích 354,7m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331, tờ bản đồ số 51, diện tích 354,7m², địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 769853, ngày 22/12/2020 mang tên ông Nguyễn Văn S, để cấp lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L theo đúng quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0016594 ngày 12/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L phải chịu 24.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 9.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0019920 ngày 23/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L còn phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 14.250.000 đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông S đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0014590, ngày 02/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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 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, 7a, 7b và 9 của 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:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình