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

Bản án số: 88/2023/DS-PT
Ngày: 24-4-2023
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 Bùi Hữu Nhân

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 80/2023/QĐ-PT ngày 19/4/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị B, sinh năm: 1983; cư trú tại thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Phạm Huyền Tr, sinh năm: 2000; cư trú tại thôn H, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1683, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 14/4/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Quế M, sinh năm: 1967, bà Xuân Thị Th, sinh năm: 1968; cư trú tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Diện, sinh năm: 1963, cư trú tại số 789, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy

quyền (Văn bản ủy quyền số 380,quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 07/02/2023), có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 02/6/2022 của Bà Trần Thị B, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình gia tố tụng của Chị Phạm Huyền Tr, người đại diện theo ủy quyền của bà B, thì: Ngày 02/5/2021 bà B có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M, bà Th lô đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378905 đứng tên ông M có diện tích 9.408m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và diện tích đất 5.000m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 2.600.000.000đ (tương ứng với 180.000.000đ/1.000m^2). Đối với diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B đã hỗ trợ ông M để thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mọi chi phí bà B cũng là người chi trả. Hai bên đã lập "Hợp đồng đặt cọc" vào ngày 02/5/2021 có chữ ký của hai bên và người làm chứng là anh Vương Sỹ Hải (là người môi giới) và chị Nguyễn Thị Th là cán bộ địa chính xã Hoài Đức theo đó bà B đã đặt cọc cho vợ chồng ông M, bà Th số tiền 500.000.000đ. Bị đơn dự tính đến khoảng ngày 02/9/2021 sẽ làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.000m^2 nên hai bên thống nhất đến ngày 02/9/2021 sẽ tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại. Sau khi đặt cọc thì bà B đã được vợ chồng ông M, bà Th giao đất, bà B đã tiến hành cải tạo đất, múc ao và làm đường bê tông chi phí hết khoảng 100.000.000đ.

Ngày 22/5/2021 vợ chồng ông M, bà Th có gọi điện thoại yêu cầu chuyển thêm tiền chuyển nhượng nên bà đã chuyển thêm cho vợ chồng ông M, bà Th số tiền là 100.000.000đ. Tuy nhiên, đến ngày 02/9/2021 vợ chồng ông M, bà Th báo cho bà là chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng được. Bà đã yêu cầu vợ chồng ông M, bà Th làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đối với diện tích đất 9.408m^2 thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 04 trước còn diện tích đất 5.000m^2 khi nào làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm hợp đồng chuyển nhượng sau nhưng vợ chồng ông M, bà Th không đồng ý và bảo đợi làm xong thủ tục cấp mới của thửa còn lại thì lập hợp đồng chuyển nhượng một lần.

Đến ngày 06/11/2021 vợ chồng ông M, bà Th tiếp tục yêu cầu thanh toán thêm tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ; cả hai lần bà B chuyển tiền đều có bà Thụ ký xác nhận. Đến tháng 7/2022 bà B biết vợ chồng ông M, bà Th đã lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.176m^2 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 04 (đây là diện tích đất khoảng 5.000m^2 mà hai bên đã

thỏa thuận trước đó) nên bà B đã liên lạc và yêu cầu vợ chồng ông M, bà Th đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông M, bà Th nói rằng không muốn chuyển nhượng cho bà B, cũng không đồng ý trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc cho bà B. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy "Hợp đồng đặt cọc" lập ngày 02/5/2021 giữa bà và vợ chồng ông M, bà Th đối với diện tích 9.408m^2 thuộc thửa số 52, tờ bàn đồ số 04 và diện tích đất 5.000m^2 tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Buộc vợ chồng ông M, bà Th phải trả lại cho bà B số tiền đặt cọc là 800.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án thì bà B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu số tiền phạt cọc là 652.970.000đ.

- Theo lời trình bày của bà Xuân Thị Th thì: Ngày 02/5/2021 vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà B lô đất có diện tích gần 14.400m^2, trong đó diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.460m^2 và khoảng 5.000m^2 đất chưa có Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất; tọa lạc tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.600.000.000đ. Các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng:

+ Lần thứ nhất bà B đặt cọc số tiền là 500.000.000đ vào ngày 02/5/2021;

+ Lần thứ hai vào ngày 02/9/2021 bà B phải trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.100.000.000đ.

Tuy nhiên, đến hạn thỏa thuận giao tiền đặt cọc lần thứ hai thì bà B không giao tiền cho vợ chồng bà như đã cam kết. Ngày 22/5/2021 bà B cho người vào phá toàn bộ vườn cà phê trong khi không có vợ chồng ông, bà ở nhà. Lúc phá cà phê, em bà B có điện thoại cho bà hỏi xin phá cà phê thì bà có yêu cầu nếu phá cà phê thì phải đưa cho bà thêm số tiền là 300.000.000đ thì người này cam kết bà B sẽ trả đủ tiền; đồng thời người này cũng nói đã gọi điện thoại cho ông M nên bà không ngăn cản việc bà B cho người phá cà phê trên đất chuyển nhượng. Khi bà hỏi ông M thì không có việc em bà B gọi điện thoại xin phá cà phê. Đồng thời ngay trong ngày 22/5/2021 bà B có trả thêm cho vợ chồng bà số tiền là 100.000.000đ. Ngày 06/9/2021 bà gọi điện thoại cho bà B yêu cầu giao thêm cho bà số tiền 2.000.000.000đ thì bà B nói không có tiền và tắt điện thoại.

Đến ngày 06/11/2021 bà B giao thêm cho vợ chồng bà số tiền 200.000.000đ. Tuy quá hạn thanh toán theo thỏa thuận nhưng vợ chồng bà vẫn chấp nhận nhận tiền vì bà B đã phá hết cà phê. Sau đó, bà có yêu cầu bà B thanh toán tiếp tiền để vợ chồng bà chuyển đi thì bà B không thanh toán.

Ngày 20/4/2022 vợ chồng bà trồng mới lại cà phê, chi phí hết 400.000.000đ. Trong khi đó, trước đây mỗi năm bà thu từ 05-06 tấn cà phê nhưng từ năm 2021 đến nay đã hai mùa cà phê thì vợ chồng bà mới trồng cà phê

xong. Nay bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả lại số tiền đặt cọc thì bà xác định đã nhận tổng số tiền đặt cọc của bà B là 800.000.000đ nhưng bà không đồng ý trả lại cho bà B vì bà B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 2 nên phải mất số tiền đặt cọc.

Tại Bản án số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của Bà Trần Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/5/2021 giữa ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th với Bà Trần Thị B đối với diện tích đất 9.408m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378905 và khoảng gần 5.000m^2 tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đông.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th phải trả lại cho bà Trân Thị Bàng số tiền đặt cọc là 800.000.000đ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th phải trả cho Bà Trần Thị B số tiền phạt cọc là 652.970.000đ.

Ngày 14/01/2023 vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th kháng cáo không đồng ý trả lại số tiền cọc vì bà Bảng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán; yêu cầu bà Bảng và ông Trần Học phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ số cây cà phê (1.200 cây) đã phá và sản lượng cà phê không được thu hoạch trong thời gian 03 năm (bình quân mỗi năm 5.000kg).

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của Bà Trần Thị B không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa Bà Trần Thị B và vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th xác lập việc đặt cọc vào ngày 02/5/2021 để tiến hành giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích

9.408m^2 thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 04 (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và lô đất có diện tích 5.000m^2 (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lại tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; quá trình thực hiện thì bên chuyển nhượng đã đặt cọc với số tiền 500.000.000đ; sau đó thanh toán thêm số tiền 300.000.000đ; do cho rằng vợ chồng ông M, bà Th vi phạm các nội dung đã thỏa thuận nên nay bà B có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông M, bà Th phải trả lại cho bà số tiền là 800.000.000đ đồng thời chịu phạt cọc theo quy định. Vợ chồng ông M, bà Th không đồng ý với yêu cầu nói trên nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là chưa phù hợp với quy định của pháp luật và bản chất của vụ án, bởi lẽ: sau khi đã đặt cọc cho bị đơn 500.000.000đ thì tiếp sau đó nguyên đơn đã thanh toán thêm 300.000.000đ; các bên có sự tranh chấp về số tiền này; không xác định đây là tiền đặt cọc, tiền bồi thường thiệt hại hay tiền chuyển nhượng thì xem đây là tiền trả trước theo quy định tại Điều 29 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; ngoài ra sau khi thỏa thuận đặt cọc thì nguyên đơn đã nhận và cải tạo đất; đào ao trên đất nên cần xem giữa các bên đã chuyển sang giai đoạn chuyển nhượng và toàn bộ số tiền bên nhận chuyển nhượng đã trả cho bên chuyển nhượng được xem là tiền trả trước của hợp đồng. Do vậy cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" mới phù hợp với quy định của pháp luật và giao dịch thực tế giữa các bên.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Thu thì thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 02/5/2021 Bà Trần Thị B và vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Thu các bên lập "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng hai lô đất có tổng diện tích là 14.408m^2; trong đó có 9.408m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 04 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378905 đứng tên ông M và 5.000m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tất cả đều tọa lạc tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; tổng giá trị chuyển nhượng là 2.600.000.000đ (tương ứng với 180.000.000đ/1.000m^2), bà B đã đặt cọc 500.000.000đ; thoả thuận đến ngày 02/9/2021 sẽ thanh đủ số tiền còn lại và hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó vào ngày 22/5/2021 và ngày 06/11/2021, bà Bàng đã đưa thêm cho vợ chồng ông Mẽ, bà Thụ 300.000.000đ. Bị đơn cũng thừa nhận đã nhận của bà B tổng số tiền là 800.000.000đ. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn cho rằng vào khoảng tháng 7/2022 thì vợ chồng ông M, bà Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.176m^2 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 04 (đây là diện tích đất khoảng 5.000m^2 mà hai bên đã thỏa thuận trước đó) nên đã yêu cầu bị đơn đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông M, bà Th không thực hiện. Bị đơn lại cho rằng do bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nên phải chịu mất số tiền 800.000.000đ mà bà B đã giao trước đó.

[2.3] Xét thấy, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 9.408m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 04 và diện tích đất 5000m^2 đất tọa lạc tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất 9.408m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là khoảng 5.000m^2 thì các bên đều thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng 5.000m^2 nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.4] Bị đơn cho rằng nguyên đơn là bên vi phạm thời hạn thanh toán; tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện thì sau ngày 02/9/2021 nguyên đơn tiếp tục thanh toán một phần tiền cho bị đơn (ngày 06/11/2021 nguyên đơn thanh toán thêm 200.000.000đ); điều này mặc nhiên thể hiện giữa các bên tiếp tục thực hiện giao kết trước đó và thời hạn thanh toán được gia hạn thêm; hai bên cũng chưa thỏa thuận lại thời hạn thanh toán nên không thể cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán được.

[2.5] Như vậy, dù tại thời điểm các bên các lập việc đặt cọc để chuyển nhượng các diện tích nói trên thì có vô hiệu một phần đối với diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên sau đó bên nhận chuyển nhượng đã tiếp tục thanh toán tiền; nhận đất để sử dụng một thời gian sau đó bị đơn sử dụng lại; như đã phân tích tại phần [1] thì việc giao dịch giữa các bên đã chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng; lẽ ra phải giải quyết tranh chấp giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bởi lẽ hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất được công nhận hay bị tuyên vô hiệu khác với hậu quả pháp lý của việc giải quyết tranh chấp đặt cọc. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về đặt cọc là không chính xác. Do quá trình thực hiện hợp đồng các bên phát sinh mâu thuẫn; nguyên đơn yêu cầu hủy việc thỏa thuận giữa các bên là phù hợp. Nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu trả lại số tiền 800.000.000đ đã đưa, rút yêu cầu phạt cọc; đây là sự tự nguyện của đương sự; cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải trả lại số tiền nói trên là có căn cứ.

[2.6] Đối với kháng cáo của vợ chồng ông M, bà Th yêu cầu bà Bảng và ông Trần Học phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ số cây cà phê (1.200 cây) đã phá và sản lượng cà phê không được thu hoạch trong thời gian 03 năm (bình quân mỗi năm 5.000kg) thì thấy rằng: quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm vợ chồng ông M, bà Th không có đơn yêu cầu giải quyết đối với phần này và không đóng tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Do đó, tại giai đoạn cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét nội dung kháng cáo này của bị đơn. Bị đơn được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Vợ chồng ông M, bà Th có đơn kháng có nhưng không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được xuất trình tại giai đoạn sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn; tuy nhiên cần sửa Bản án sơ thẩm về phần xác định quan hệ tranh chấp.

[4] 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.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà B không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông Quế, bà Mẽ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 36.000.000đ.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông M, bà Th phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 328, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th.

2.1. Hủy "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 02/5/2021 giữa ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th với Bà Trần Thị B đối với diện tích đất 9.408m^2 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378905 và khoảng gần 5.000m^2 tại thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đông.

2.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th phải trả lại cho Bà Trần Thị B số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

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

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị B không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; bà B được nhận lại số tiền 28.094.550đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010743 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th phải chịu 36.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Quế M, bà Xuân Thị Th phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012313 và 0012314; cùng ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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 L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch