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

Bản án số: 102/2020/DS-PT
Ngày: 20 - 5 - 2020
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"

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 toà: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 21/4/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2020/DSPT ngày 12/02/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại". Do bản án dân sự sơ thẩm số 129/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn bà Lương Thị Đ kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2020/QĐ-PT ngày 23/3/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Lương Thị Đ - Sinh năm: 1976.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hữu T - Sinh năm: 1971 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: … Hải Triều, tổ dân phố A, phường T, TP.B, tỉnh Đ;

*** Bị đơn:**

+ Công ty C.

Trụ sở: Tầng A Tòa nhà B thành phố B - Số … N, phường T, TP.B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T.

Địa chỉ: Liên gia A, tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Thu T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, TP.B, tỉnh Đ.

+ Ông Nguyễn Anh T.

Địa chỉ: Liên gia A, tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Thu T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, TP.B, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải của các đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Nguyễn Anh T có 01 thửa đất diện tích 11.647,7 m^2 (trong đó có 150 m^2 đất ở) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đ, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 105788 ngày 09/01/2017 mang tên ông T.

Ngày 29/12/2016 ông T ký hợp đồng môi giới độc quyền với Công ty C (sau đây viết tắt là Công ty), nội dung: Công ty môi giới độc quyền bán thửa đất nêu trên, quảng cáo, chào bán, thu tiền chuyển nhượng từ khách hàng nhận chuyển nhượng và giao lại tiền cho ông T, được quyền bán chênh lệch so với giá mà bên ông T giao và khoản chênh lệch đó được xem là phí môi giới.

Ngày 20/02/2017 bà Lương Thị Đ, ông Nguyễn Anh T và Công ty ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 02 ACL, nội dung: Ông T chuyển nhượng cho bà Đ 01 lô đất có diện tích 112 m^2 thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đ, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 105788 ngày 09/01/2017 mang tên ông T (lô đất được ký hiệu là Block B - Ô 23), giá chuyển nhượng là 295.000.000 đồng, được thanh toàn thành 04 đợt). Các bên thỏa thuận, ông T chịu trách nhiệm làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng 50 m^2 đất ở, Công ty và ông T thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp GCNQSDĐ và bàn giao cho bà Đ khoảng 6-12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu Công ty, ông T từ chối hoặc chậm giao GCNQSDĐ sau 04 tháng kể từ thời điểm phải bàn giao GCNQSDĐ và Công ty, ông T phải hoàn trả lại số tiền bà Đ đã thanh toán, khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% trên số tiền bà Đ đã thanh toán.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Bà Đ đã nộp cho Công ty 267.000.000 đồng (đợt 1 nộp 160.000.000đ, đợt 2 nộp 107.000.000đ), số tiền này Công ty đã chuyển giao cho ông T. Đợt 3 bà Đ lên nộp 20.000.000đ thì Công ty không nhận, lý do: Công ty đã tiến hành làm các thủ tục tách thửa đất cho bà Đ nhưng không được

chấp nhận vì kế hoạch sử dụng đất của nhà nước thay đổi không cho phép tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đ, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 105788 ngày 09/01/2017 mang tên ông T.

Ngày 08/5/2018 Công ty thông báo cho bà Đ lý do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng nên tiến hành thanh lý, Công ty sẽ trả lại cho bà Đ số tiền đã thanh toán 267.000.000đ, tiền đền bù theo hợp đồng 10% trên số tiền bà Đ đã đóng là 26.700.000đ, hỗ trợ các chi phí hợp lý tương đương với số tiền đền bù hợp đồng là 26.700.000đ, tổng cộng là 320.400.000 đồng, nhưng bà Đ không đồng ý.

*** Nguyên đơn bà Đ khởi kiện:** Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 02ACL ngày 20/02/2017 vô hiệu vì đã lừa dối bà Đ; Buộc Công ty và ông T phải trả lại cho bà số tiền đã thanh toán 267.000.000 đồng, đền bù trượt giá từ thời điểm mua cho đến nay là 533.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

*** Bị đơn Công ty cho rằng:** Vì kế hoạch sử dụng đất của nhà nước thay đổi không cho phép tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất của ông T nên Công ty và ông T không làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ được. Nay bà Đ khởi kiện thì Công ty đồng ý đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu trả lại 267.000.000 đồng thì do ông T là chủ sử dụng đất và đã nhận tiền của bà Đ nên ông T sẽ chịu trách nhiệm trả lại cho bà Đ. Đối với yêu cầu đền bù trượt giá 533.000.000 đồng thì Công ty không chấp nhận vì Công ty chỉ môi giới cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, hưởng phí môi giới từ việc chênh lệch giá 15.000.000 đồng, nhưng do hợp đồng không thực hiện được nên Công ty không nhận phí môi giới.

*** Bị đơn ông Nguyễn Anh T cho rằng:** Vì lý do khách quan do kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước thay đổi không cho phép tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên ông không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ như đã thỏa thuận. Nay bà Đ khởi kiện thì ông đồng ý đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ thì ông đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền đã nhận 2670.000.000 đồng. Đối với yêu cầu đền bù trượt giá thì theo hợp đồng đã thỏa thuận, ông chỉ chấp nhận đền bù 10% số tiền bà Đ đã đóng là 26.700.000 đồng và hỗ trợ các chi phí hợp lý tương đương với số tiền đền bù hợp đồng là 26.700.000 đồng, tổng cộng ông sẽ thanh toán cho bà Đ 320.400.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định: Căn cứ Điều

116, Điều 131, Điều 418, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 02ACL ngày 20/02/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Anh T, bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị Đ, đại diện pháp lý chuyển nhượng Công ty C là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Anh T có trách nhiệm trả cho bà Lương Thị Đ số tiền 320.400.000 đồng, trong đó 267.000.000 đồng bà Đ đã đóng, 26.700.000 đồng đền bù vi phạm hợp đồng 10% trên số tiền bà Đ đã đóng, 26.700.000 đồng hỗ trợ các chi phí hợp lý tương đương với số tiền đền bù vi phạm hợp đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị Đ buộc Công ty C có trách nhiệm trả tiền. Không chấp nhận yêu cầu đền bù trượt giá thời điểm mua cho đến nay là 479.600.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 27/11/2019 nguyên đơn bà Lương Thị Đ kháng cáo một phần bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty và ông T đền bù trượt giá từ thời điểm mua cho đến nay là 533.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 02ACL ngày 20/02/2017 thể hiện ông T chuyển nhượng cho bà Đ 112 m^2 đất nông nghiệp, số tiền chuyển nhượng 295.000.000 đồng, Công ty và ông T cam kết sẽ hoàn tất thủ tục chuyển đổi 50 m^2 đất ở, tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Đ, tuy nhiên Công ty và ông T không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất như cam kết do cơ quan Nhà nước thay đổi kế hoạch sử dụng đất, không cho phép tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản vô hiệu là phù hợp. Về yêu cầu trả số tiền 267.000.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải trả lại số tiền 267.000.000 đồng là có căn cứ. Về yêu cầu đền bù trượt giá 533.000.000 đồng, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều

biết rõ tình trạng pháp lý của đối tượng giao kết là đất nông nghiệp và đến nay chưa chuyển đổi được mục đích sử dụng. Tại hợp đồng thể hiện Công ty và ông T cam kết thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do cơ quan nhà nước thay đổi kế hoạch sử dụng đất, không cho phép tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng. Đây là lỗi khách quan, ngoài mong muốn của các bên. Tại hợp đồng quy định về phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% trên tổng số tiền đã thanh toán, đây là sự tự nguyện thỏa thuận và định đoạt của các bên, tại hợp đồng không thỏa thuận về bồi thường thiệt hại nên việc bà Đ yêu cầu đền bù trượt giá là không có cơ sở chấp nhận. Về trách nhiệm trả tiền, tại hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản do ông T đứng tên Tổng giám đốc Công ty C cho nên cần buộc ông T và Công ty C phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho bà Đ. Từ những phân tích trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Nguyên đơn bà Lương Thị Đ kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của bà Lương Thị Đ: Bà Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty C và ông T phải đền bù trượt giá từ thời điểm mua cho đến nay là 533.000.000 đồng.

Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 02ACL ngày 20/02/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Anh T, bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị Đ, đại diện pháp lý chuyển nhượng Công ty C thể hiện ông T chuyển nhượng cho bà Đ 112 m^2 đất nông nghiệp, số tiền chuyển nhượng 295.000.000 đồng, ông T cam kết sẽ làm tất thủ tục chuyển đổi 50 m^2 đất ở, Công ty và ông T cam kết hoàn tất thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho bà Đ. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đương sự đều biết đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất nông nghiệp chưa có đất ở nhưng các bên vẫn đồng ý ký kết hợp đồng, hợp đồng được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 129, Điều 407, Điều 502 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật Đất đai. Các bên đương sự đều thống nhất, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Tại khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng quy định: "Bên A sẽ thay Bên B làm thủ tục xin cơ quan Nhà nước chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở với diện tích là 50 m^2".

Tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng quy định: "Bên AC thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ hồng riêng) cho Bên B. Bên AC sẽ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B khoảng 6 tháng đến 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng".

Tại đoạn 3 khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng quy định về nghĩa vụ của Bên AC: "Thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng từng lô (sổ hồng riêng) cho Bên B".

Tại Điều 6 Hợp đồng quy định: "Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên AC từ chối hoặc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 120 ngày, kể từ sau thời điểm Bên AC phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng mà do lỗi của Bên AC, với điều kiện Bên B tuân thủ mọi quy định của Hợp đồng này, Bên AC sẽ hoàn trả lại số tiền bên B đã thanh toán và khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% trên số tiền Bên B đã thanh toán".

Như vậy, theo thỏa thuận thì ông T cam kết thay bà Đ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Công ty C và ông T cam kết thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu Công ty và ông T từ chối hoặc giao chậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ mà do lỗi của Công ty và ông T thì Công ty và ông T sẽ hoàn trả lại số tiền đã thanh toán và khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% trên số tiền bà Đ đã thanh toán. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đ đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 267.000.000 đồng, nhưng Công ty và ông T không hoàn tất thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất do cơ quan nhà nước thay đổi kế hoạch sử dụng đất, không cho phép tách thửa và chuyển mục đích sử dụng. Đây là lỗi khách quan, ngoài mong muốn của Công ty, ông T và bà Đ vì đối tượng của hợp đồng là bất động sản chuyển từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư không thể thực hiện được nên dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm buộc cá nhân ông T phải trả cho bà Đ số tiền đã thanh toán 267.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với cam kết các đương sự đã thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp quy định tại Điều 117, 122, 129, 131, 407, 502 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật Đất đai.

Đối với số tiền đền bù chênh lệch giá 533.000.000 đồng: Theo thỏa thuận tại hợp đồng, Công ty và ông T cam kết thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu Công ty và ông T từ chối hoặc giao

chậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ mà do lỗi của Công ty và ông T thì Công ty và ông T sẽ hoàn trả lại số tiền đã thanh toán và khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% trên số tiền bà Đ đã thanh toán. Như vậy, tại hợp đồng các đương sự chỉ thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng, không thỏa thuận về việc đền bù tiền chênh lệch giá do vi phạm hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Đ về việc đền bù tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất từ thời điểm ký kết hợp đồng đến nay mà chỉ chấp nhận khoản tiền phạt hợp đồng bằng 10% trên số tiền đã thanh toán và ghi nhận việc hỗ trợ thêm 10% trên số tiền đã thanh toán là phù hợp quy định tại Điều 418 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc cá nhân ông T có trách nhiệm trả cho bà Đ là chưa phù hợp. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm thấy cần sửa một phần bản án, buộc Công ty C và ông T cùng có nghĩa vụ trả cho bà Đ khoản tiền phạt hợp đồng bằng 10% trên số tiền đã thanh toán 26.700.000 đồng và hỗ trợ chi phí hợp lý 10% trên số tiền đã thanh toán 26.700.000 đồng. Tổng cộng 53.400.000 đồng, chia theo phần Công ty phải trả cho bà Đ 26.700.000 đồng, ông T phải trả cho bà Đ 26.700.000 đồng. Từ các phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lương Thị Đ, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do sửa án sơ thẩm nên án phí và chi phí tố tụng cần tính toán lại cho phù hợp, cụ thể:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là (267.000.000 đồng + 26.700.000 đồng) X 5% = 14.685.000 đồng.

- Công ty C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.700.000 đồng X 5% = 1.335.000 đồng.

- Đối với yêu cầu đền bù về chênh lệch giá không được chấp nhận (533.000.000 đồng - 53.400.000 đồng = 479.600.000 đồng), bà Lương Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng + (4% X 79.600.000 đồng) = 23.184.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 18.725.000 đồng tạm ứng án phí bà Đ đã nộp theo Biên lại thu số 12468 ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Bà Đ còn phải chịu 4.459.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Công ty C phải chịu 1.500.000 đồng và ông Nguyễn Anh T phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Lương Thị Đ được nhận lại 3.000.000 đồng chi phí tạm ứng đã nộp khi cơ quan thi hành án dân sự thu được tiền của Công ty C và ông Nguyễn Anh T.

[3.3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lương Thị Đ không phải án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

[1.1] Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lương Thị Đ. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Áp dụng Điều 117, 122, 129, 131, 407, 418, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án,

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 02ACL ngày 20/02/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Anh T, bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị Đ, đại diện pháp lý chuyển nhượng Công ty C vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Anh T phải trả cho bà Lương Thị Đ số tiền 267.000.000 đồng.

Buộc Công ty C và ông Nguyễn Anh T phải liên đới trả cho bà Lương Thị Đ 53.400.000 đồng. Chia theo phần Công ty C phải trả cho bà Đ 26.700.000 đồng, ông Nguyễn Anh T phải trả cho bà Đ 26.700.000 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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị Đ về việc buộc Công ty C có trách nhiệm trả tiền đã thanh toán 267.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị Đ về việc buộc Công ty C và ông Nguyễn Anh T phải đền bù trượt giá từ thời điểm mua cho đến nay là 479.600.000 đồng.

[2] Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Anh T phải chịu 14.685.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty C phải chịu 1.335.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lương Thị Đ phải chịu 23.184.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 18.725.000 đồng tạm ứng án phí bà Đ đã nộp theo Biên lại thu số 12468 ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Bà Đ còn phải chịu 4.459.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[2.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Công ty C phải chịu 1.500.000 đồng và ông Nguyễn Anh T phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Lương Thị Đ được nhận lại 3.000.000 đồng chi phí tạm ứng đã nộp khi cơ quan thi hành án dân sự thu được tiền của Công ty C và ông Nguyễn Anh T.

[2.3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm theo biên lai thu số 5538 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu 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 Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Bằng