

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 265/2022/DS-PT

Ngày 28 - 12 - 2022

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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 Nguyễn Ngọc Sâm

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dân, ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 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: 285/2022/TLPT- DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 306/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vương Hồng M, có mặt. Bà Lăng Thị N, vắng mặt; Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vương Thị M1; địa chỉ: Số nhà J, đường F, thị trấn K, huyện KB, Đắk Lắk, có mặt;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: LTK, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

2. Bị đơn: Ông Võ Xuân S, vắng mặt; bà Trần Thị T, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Xuân S: Bà Trần Thị T; địa chỉ: Thôn W, xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Vương Hồng M, bà Trần Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 20/9/2017, vợ chồng ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N chuyển nhượng cho ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T 01 diện tích đất khoảng 30.000m²; trong đó 28.000m² đất trồng cà phê xen canh cây điều đã thu hoạch; 2000m² đã trồng cam quýt, bưởi; đất thuộc thửa số 21, 31 tờ bản đồ số 78. Tọa lạc tại Thôn X, xã Y, huyện E với giá 810.000.000 đồng (trong đó 800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 10.000.000 đồng tiền ống nước tưới, vật dụng sinh hoạt trong nhà.) Tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều biết được tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP SC– Chi nhánh huyện E. Hai bên thỏa thuận việc thanh toán tiền như sau:

Ngày 20/9/2017 âm lịch nhằm ngày 08/11/2017 dương lịch tại thời điểm bán đất ông S, bà T thanh toán 290.000.000 đồng.

Ngày 22/9/2017 âm lịch tức ngày 10/11/2017 dương lịch thanh toán số tiền 120.000.000 đồng (trong đó 110.000.000 đồng tiền đất, tài sản gắn liền với đất và 10.000.000 đồng tiền ống tưới).

Ngày 20/12/2017 âm lịch tức ngày 05/02/2018 dương lịch thanh toán 100.000.000 đồng.

Ngày 31/5/2018 dương lịch thanh toán 300.000.000 đồng.

Sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ông S, bà T đã thanh toán cho ông M, bà N tổng số tiền 383.000.000 đồng. Số tiền còn lại 427.000.000 đồng ông S, bà T không thanh toán. Như vậy, ông S, bà T đã vi phạm thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng. Đã nhiều lần ông M, bà N yêu cầu nhưng ông S, bà T không thanh toán. Tại buổi hòa giải tại địa phương, ông M, bà N cũng đã có ý kiến trình bày rút hồ sơ về để sang tên cho ông S, bà T nhưng ông S, bà T vẫn không chịu trả tiền. Tôi khẳng định bà T và ông S đã vi phạm thỏa thuận từ tháng 12/2017 chứ không phải đến tháng 5/2018 nên chúng tôi không vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Nay Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết lại vụ án bản thân tôi cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cũng làm đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện E giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông M, bà N và ông S, bà T vô hiệu.

- Buộc ông S, bà T phải trả toàn bộ diện tích đất cho ông M, bà N.

- Buộc ông S, bà T phải trả cho ông M và bà N tài sản trên đất, gắn liền với đất nguyên vẹn như khi bàn giao (hoặc nếu không còn tài sản trên đất và gắn liền với đất thì phải hoàn trả số tiền tương đương là 410.861.100 đồng theo biên bản

thẩm định của HĐ định giá tài sản vào ngày 3/4/2019) và hoàn trả tiền máy bơm và ống tưới 10.000.000 đồng.

- Buộc ông S, bà T phải bồi thường thiệt hại về tinh thần và kinh tế do vi phạm thỏa thuận ban đầu, gây thiệt hại lớn về đời sống tinh thần và kinh tế cho gia đình ông M, bà N trong suốt hơn 3 năm với 4 vụ mùa thu hoạch (Thu nhập từ cả phê 4 vụ: năm 2017, 2018, 2019, 2020; Điều 3 vụ: 2018, 2019, 2020. Thu nhập từ Cam, quýt.). Số tiền: 800.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết nội dung vụ án bị đơn bà T và ông S yêu cầu Tòa án giải quyết theo nội dung phản tố và muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả cho chúng tôi số tiền 427.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định được tính theo mức lãi suất là 0,83%/tháng được tính kể từ ngày 01/01/2018 cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, chúng tôi không muốn thỏa thuận về nội dung này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn trình bày:

Tôi thừa nhận vào ngày 20/9/2017, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông M, bà N diện tích đất như ông M, bà N đã trình bày. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng chúng tôi đã thanh toán 383.000.000 đồng. Số tiền 427.000.000 đồng còn lại chúng tôi chưa thanh toán. Sở dĩ, chúng tôi chưa thanh toán số tiền còn lại vì tháng 12/2017 âm lịch, chúng tôi yêu cầu ông M, bà N rút giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP SC– Chi nhánh huyện E về làm thủ tục sang tên cho vợ chồng tôi nhưng ông M, bà N không chấp nhận mà yêu cầu chúng tôi phải trả số tiền 127.000.000 đồng nhưng chúng tôi không đồng ý. Vì vậy, hai bên không tiếp tục việc chuyển nhượng đất như đã cam kết ban đầu, nên phát sinh tranh chấp tôi xác định lỗi không thuộc về chúng tôi. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi là vô hiệu thì tôi đồng ý, nhưng ông M và bà N phải trả lại tiền đã nhận của chúng tôi và tiền chênh lệch về tài sản và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Còn về yêu cầu bồi thường vườn cây do phát sinh tranh chấp tôi không chăm sóc và quản lý, tôi cũng không giao lại cho ai để nó hư hỏng không còn giá trị phục hồi thì tôi sẽ có trách nhiệm theo quy định. Còn đối với yêu cầu bồi thường vụ mùa năm 2017, 2018, 2019, 2020; Điều 3 vụ: 2018, 2019, 2020 Thu nhập từ Cam, Quýt; bồi thường tổn thất về tinh thần với số tiền: 800.000.000 đồng thì tôi không đồng ý việc này do các bên thỏa thuận với nhau, sau khi nhận chuyển nhượng tôi có đầu tư canh tác trên đất thì mới có thu hoạch, với lại chúng tôi đã trả được số tiền 383.000.000 đồng tiền đất và tài sản trên đất ông M bà N cũng sinh lời trên số tiền này nên chúng tôi không đồng ý.

Ý kiến của ông Nguyễn Hữu H trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk: Hoàn toàn nhất trí đối với yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án xem xét các yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật và xem xét tính tiền lãi suất phát sinh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của TAND huyện Ea Kar đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 203, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 131, 427, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 166, 167 Luật đất đai;

Áp dụng Khoản 1, 2, 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/9/2017 âm lịch giữa ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N với ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T đối với các diện tích đất 12.386m², thửa số 31, tờ bản đồ số 78 (chưa được cấp GCNQSDĐ) và 16.073,0m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 78 GCNQSDĐ số BI 721075 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/5/2013 mang tên ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N. Tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E vô hiệu.

1.2. Buộc ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N các diện tích đất 12.386m², thửa số 31, tờ bản đồ số 78 (chưa được cấp GCNQSDĐ) và 16.073,0m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 78, GCNQSDĐ số BI 721075 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/5/2013 mang tên ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N Tọa lạc tại Thôn X, xã Y, huyện E. Diện tích đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất ông Vương và đất ông Xuân có các cạnh 2.70m + 46.99m + 3,68m + 8.89m + 60.61m.

+ Phía Tây giáp đất ông Hoàng, ruộng nước có các cạnh 4.91m + 52.51m + 49,39m + 30,03m.

+ Phía Nam giáp đất bà Quách Thị Kiên cạnh dài 44.82m + 66.28m + 118m.

+ Phía Bắc giáp đất ông Lê Quang Tương và đường đất nhỏ có các cạnh 8.78m + 169m + 48.48m + 25.42m + 41.58m.

(Số liệu theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/05/2021 của Tòa án nhân dân huyện E)

1.3 Buộc ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T số tiền đã nhận chuyển nhượng và tiền chênh lệch tài sản là 521.147.632 đồng.

1.4. Buộc ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T phải bồi thường cho ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N số tiền thiệt hại về tài sản và cây trồng trên đất số tiền 205.421.550 đồng.

Sau khi khấu trừ mục 1.3 và 1.4 thì ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N còn phải trả cho ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T số tiền 315.726.082 đồng (Ba trăm mười lăm triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn không trăm tám mươi hai 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.5 Không chấp nhận yêu cầu của ông Vương Hồng M và bà Lăng Thị N về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tinh thần và kinh tế do vi phạm thỏa thuận ban đầu, gây thiệt hại lớn về đời sống tinh thần và kinh tế cho gia đình ông M, bà N trong suốt hơn 3 năm với 4 vụ mùa thu hoạch (Thu nhập từ cà phê 4 vụ năm 2017, 2018, 2019, 2020; Điều 3 vụ: 2018, 2019, 2020. Thu nhập từ Cam, quýt.). Số tiền: 800.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tính lãi suất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Vương Hồng M và bà Trần Thị T kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của TAND huyện Ea Kar.

Ông Vương Hồng M kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất tương đương số tiền 410.861.700 đồng, hoàn trả 10.000.000 đồng tiền máy bơm và ống nước, bồi thường số tiền 800.000.000 đồng thiệt hại về tinh thần và kinh tế do vi phạm thỏa thuận ban đầu, gây thiệt hại lớn về đời sống tinh thần và kinh tế cho gia đình ông M, bà N trong suốt hơn 3 năm với 4 vụ mùa thu hoạch (Thu nhập từ cà phê 4 vụ năm 2017, 2018, 2019, 2020; Điều 3 vụ: 2018, 2019, 2020. Thu nhập từ Cam, quýt).

Bà Trần Thị T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại cho bà 383.000.000 đồng và lãi suất.

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

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vương Hồng M, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T – Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của TAND huyện Ea Kar theo hướng: Buộc ông S, bà T phải trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 410.843.000 đồng, đồng thời buộc ông S bà T phải trả lại 10.000.000 đồng tiền ống nước tưới cho ông M, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Vương Hồng M và bà Trần Thị T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, ông M thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, bà T đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Vương Hồng M, bà Trần Thị T, HĐXX thấy rằng:

Tại biên bản hòa giải ngày 16/4/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Y, huyện E các bên cam kết ông M rút GCNQSDĐ để thực hiện việc chuyển nhượng. Tại biên bản hòa giải ngày 27/4/2018 hai bên cam kết ông M rút GCNQSDĐ tại Ngân hàng trước ngày 10/5/2018 và ông S, bà T có trách nhiệm thanh toán số tiền 300.000.000 đồng, số tiền 127.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi nào sang tên, bàn giao bì đồ sẽ trả hết. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải ngày 10/5/2018, tại UBND xã Y ông S, bà T vắng mặt và nguyên đơn ông M, bà N cũng chưa tiến hành làm thủ tục rút GCNQSDĐ tại Ngân hàng để các bên làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nhau, được thể hiện vào ngày 06/6/2018, ông M mới tiến hành đăng ký xóa thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E và rút GCNQSDĐ ra. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên cần buộc ông Vương Hồng M và bà Lăng Thị N trả cho ông Võ Xuân S và bà Trần Thị T số tiền 383.000.000 đồng và 138.147.632 đồng tiền thiệt hại về đất (trượt giá). Tổng cộng là 521.147.632 đồng. Bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn là phù hợp.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại về vườn cây và tài sản trên đất của nguyên đơn thì thấy: Hiện tại vườn cây và tài sản trên đất đã chết do không được chăm sóc, qua các chứng cứ và quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn đã giao đất và toàn bộ tài sản trên đất cho bị đơn quản lý, canh tác và sử dụng sau khi được

chuyển nhượng, thời gian đầu bị đơn quản lý, chăm sóc đầu tư và thu hoạch, sau đó bị đơn không quản lý, sử dụng, chăm sóc, đồng thời cũng không bàn giao đất và tài sản trên đất lại cho nguyên đơn dẫn đến cây trồng và tài sản trên đất bị chết và không còn nữa. Do đó yêu cầu bồi thường thiệt hại về vườn cây của nguyên đơn là có căn cứ và bị đơn cũng đồng ý bồi thường, theo biên bản thẩm định và định giá tài sản ngày 03/04/2019 xác định cây trồng và tài sản trên đất là 410.843.100 đồng. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại về tài sản trên đất, như vậy bị đơn phải bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất cho nguyên đơn với số tiền 205.421.550 đồng là phù hợp.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 800.000.000 đồng về tinh thần và kinh tế do vi phạm thỏa thuận Vương Hồng M ban đầu, gây thiệt hại lớn về đời sống tinh thần và kinh tế cho gia đình ông M, bà N trong suốt hơn 3 năm với 4 vụ mùa thu hoạch (Thu nhập từ cả phê 4 vụ năm 2017 - 2020; Điều 3 vụ: 2018 – 2020; Thu nhập từ Cam, Quýt), thì thấy: Như đã nhận định ở trên thì hai bên đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu. Theo lẽ tự nhiên phải có sự đầu tư chăm sóc cây trồng thì mới cho ra sản lượng thu hoạch, sau khi chuyển nhượng ông S, bà T là người quản lý sử dụng đất, ông M bà N không đầu tư chăm sóc cây trồng trên đất mà yêu cầu được hưởng lợi đối với những cây trồng trên đất là không có căn cứ. Ông M bà N cũng không chứng minh được việc có thiệt hại về tinh thần nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường tổn thất về tinh thần.

Như vậy, cấp sơ thẩm buộc ông S, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông M, bà N diện tích đất đã nhận chuyển nhượng; Buộc ông M, bà N trả lại cho ông S, bà T số tiền đã nhận và tiền chênh lệch tài sản là 521.147.632 đồng; Buộc ông S, bà T phải bồi thường giá trị tài sản trên đất với số tiền là 205.421.550 đồng; sau khi khấu trừ thì nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 315.726,082 đồng là phù hợp.

Từ nhận định trên thấy rằng kháng cáo của ông Vương Hồng M và bà Trần Thị T là không có căn cứ – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của TAND huyện Ea Kar

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì không được chấp nhận kháng cáo nên ông Vương Hồng M và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì ông M thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông ông Vương Hồng M và bà Trần Thị T - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của TAND huyện Ea Kar.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N:

[2.1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/9/2017 (âm lịch) giữa ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N với ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T đối với các diện tích đất 12.386m², thửa số 31, tờ bản đồ số 78 (chưa được cấp GCNQSDĐ) và 16.073,0m², thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 78 GCNQSDĐ số BI 721075 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/5/2013 mang tên ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N. Tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E vô hiệu.

[2.2]. Buộc ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N các diện tích đất 12.386m², thửa số 31, tờ bản đồ số 78 (chưa được cấp GCNQSDĐ) và 16.073m², thửa số 21, tờ bản đồ số 78, GCNQSDĐ số BI 721075 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/5/2013 mang tên ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N. Đất tọa lạc tại Thôn X, xã Y, huyện E. Diện tích đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất ông Vương và đất ông Xuân có các cạnh 2.70m + 46.99m + 3.68m + 8.89m + 60.61m.

+ Phía Tây giáp đất ông Hoàng, ruộng nước có các cạnh 4.91m + 52.51m + 49.39m + 30.03m.

+ Phía Nam giáp đất bà Quách Thị Kiên cạnh dài 44.82m + 66.28m + 118m.

+ Phía Bắc giáp đất ông Lê Quang Tương và đường đất nhỏ có các cạnh 8.78m + 169m + 48.48m + 25.42m + 41.58m.

(Số liệu theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/05/2021 của Tòa án nhân dân huyện E)

[2.3]. Buộc ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T số tiền đã nhận chuyển nhượng và tiền chênh lệch tài sản là 521.147.632 đồng.

[2.4]. Buộc ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T phải bồi thường cho ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N số tiền thiệt hại về tài sản và cây trồng trên đất số tiền 205.421.550 đồng.

Sau khi khấu trừ mục [2.3] và [2.4] thì ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N còn phải trả cho ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T số tiền 315.726.082 đồng (Ba trăm mười lăm triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn không trăm tám mươi hai 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.5]. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vương Hồng M và bà Lăng Thị N về yêu cầu bồi thường số tiền 800.000.000 đồng thiệt hại về tinh thần và kinh tế do vi phạm thỏa thuận ban đầu, gây thiệt hại lớn về đời sống tinh thần và kinh tế cho gia đình ông M, bà N trong suốt hơn 3 năm với 4 vụ mùa thu hoạch (Thu nhập từ cà phê 4 vụ năm 2017, 2018, 2019, 2020; Điều 3 vụ: 2018, 2019, 2020; Thu nhập từ Cam, Quýt).

[2.6] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tính lãi suất.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị T và ông Võ Xuân S phải trả lại cho ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N số tiền 3.250.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vương Hồng M, bà Lăng Thị N được miễn tiền án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0004438 ngày 11/7/2018 và số tiền 6.687.500 đồng theo biên lai số AA/2017/0004439 ngày 11/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000 đồng tiền án phí dân sự đối yêu cầu phản tố và 10.271.077 đồng án phí dân sự (có giá ngạch theo mức 205.421.550 đồng x 5%) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai AA/2017/0012922 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông Võ Xuân S, bà Trần Thị T còn phải nộp 10.571.077 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[2.6]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vương Hồng M được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp (bà Nguyễn Thị Giang nộp thay) theo biên lai số 0020070 ngày 08/7/2022 của Chi cục THADS huyện E.

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

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

“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 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Sâm