

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 210/2021/DS-PT

Ngày: 01 - 12 - 2021

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: 1. Ông Hoàng Kim Khánh

2. Ông V Văn Tú

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 01/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 168/2021/TLPT-DS, ngày 06/9/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2021/DS-ST ngày 22/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2021/QĐ-PT ngày 02/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1964, có mặt;

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Phú Đ, sinh năm 1986, vắng mặt (Ông D đồng ý về việc ông Đ vắng mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn:

1/ Bà Quách Thị H, sinh năm 1965, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn I, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Ông Ngô Thành V, sinh năm 1989, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn I, xã A, huyện EaH’leo, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh V: Bà Văn Thị Mỹ N, sinh năm 1991; có mặt;

Địa chỉ: đường Y, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Ngô Văn I, sinh năm 1996, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn I, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Chị Ngô Thị O, sinh năm 1997, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn I, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/5/2018, ông Nguyễn Ngọc D với bà Quách Thị H, anh Ngô Thành V (gọi tắt là mẹ con bà H) xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung mẹ con bà H chuyển nhượng cho ông D 01 mảnh đất có diện tích 1.100m² (trong đó có 75m² đất thổ cư và 1.025m² đất nông nghiệp) tại thôn I, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, với giá 670.000.000đ (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng).

Sau khi xác lập hợp đồng các bên đã đo đạc thực địa, xác định vị trí tứ cận của thửa đất: Phía Đông giáp mặt đường Quốc lộ 14, có cạnh dài 20m; phía Tây giáp suối cạn, có cạnh dài 20m; phía Nam giáp thửa đất của bà Quách Thị H, có cạnh dài 55m (tính từ tim đường QL 14) và phía Bắc giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn T, có cạnh dài 55m (tính từ tim đường QL 14). Ngoài ra, còn thỏa thuận về việc mẹ con bà H có trách nhiệm san lấp mặt bằng cao hơn mặt đường quốc lộ 14 là 20cm, lu mặt nền hoàn chỉnh, có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc D theo quy định của pháp luật.

PH thức thanh toán: Sau khi xác lập hợp đồng, ông D có trách nhiệm trả cho mẹ con bà H 100.000.000đ; khi bên bán giao mặt bằng, bên mua có trách nhiệm trả tiếp 235.000.000đ và đến khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên mua nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên mua có trách nhiệm trả hết số tiền còn lại là 335.000.000đ. Thời gian thực hiện hợp đồng kể từ ngày xác lập đến hết ngày 30/8/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D đã trả tổng số tiền: **335.000.000đ** (Ba trăm ba mươi lăm triệu đồng), cụ thể: Ngày 26/5/2018 trả 100.000.000đ; ngày 26/7/2018 trả 135.000.000đ; ngày 20/5/2019 trả 40.000.000đ; ngày 23/6/2019 trả 12.000.000đ; ngày 26/6/2019 trả 26.000.000đ và trả 22.000.000đ bằng hình thức ông D đóng đồ gỗ cho mẹ con bà H.

Sau khi xác lập “Giấy mua bán, sang nhượng quyền sử dụng đất” (giấy viết tay) ngày 26/5/2018, phía dưới mục bên A (bên chuyển nhượng) có chữ ký chữ viết đứng tên Ngô Thành V; “Giấy mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất” (giấy đánh máy vi tính) ngày 26/5/2018, phía dưới phần bên A người bán có chữ ký chữ viết đứng tên Quách Thị H và bên mua đã nhận đủ số tiền 335.000.000đ nhưng không bàn giao đất cũng như hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Hết thời hạn thực hiện hợp đồng, đã nhiều lần yêu cầu bàn giao đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết, mẹ con bà H hứa nhưng không thực hiện. Cụ thể, ngày 17/02/2020 mẹ con bà H lại viết “Giấy sang nhượng” với nội dung thỏa thuận nêu trên và mẹ con bà H ủy quyền cho ông D thay mặt mẹ con bà H để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía dưới phần bên A (Bên sang nhượng) có chữ ký chữ viết đứng tên Quách Thị H, có chữ ký chữ viết đứng tên Ngô Thành V. Tuy nhiên, sau khi được ủy quyền, ông D đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất mới phát hiện thửa đất nhận chuyển nhượng là đất thuộc diện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiếp đến ngày 25/4/2020, anh Ngô Thành V viết “Giấy cam kết” đến ngày 25/7/2020 sẽ giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, nếu không thực hiện đúng cam kết sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy nhiên, đến nay mẹ con bà H không bàn giao đất, không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Thực tế khi xác lập hợp đồng, sau này mẹ con bà H đều cam kết san ủi mặt bằng, bàn giao đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến nay không thực hiện như cam kết. Hơn nữa, ngày 04/3/2021 ông D mới biết thửa đất nhận chuyển nhượng có một phần diện tích nằm trong ranh giới đất thu hồi từ các Nông, Lâm trường theo Quyết định số: 757/QĐ-UBND ngày 12/4/1999 của UBND tỉnh Đắk Lắk và một phần diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông. Do vậy, thửa đất nhận chuyển nhượng chưa được xem xét công nhận quyền sử dụng đất cũng như chưa xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông D thay đổi nội dung khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc D với bà Quách Thị H, anh Ngô Thành V; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc mẹ con bà Quách Thị H và anh Ngô Thành V bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Ngọc D theo quy định của pháp luật.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn giao nộp: “Giấy mua bán, sang nhượng quyền sử dụng đất” (giấy viết tay) ngày 26/5/2018, phía dưới mục bên A (bên chuyển nhượng) có chữ ký chữ viết đứng tên Ngô Thành V; “Giấy mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất” (giấy đánh máy vi tính) ngày 26/5/2018, phía dưới phần bên A người bán có chữ ký chữ viết đứng tên Quách Thị H; “Giấy sang nhượng” ngày 17/02/2020, phía dưới phần bên A (Bên sang nhượng) có chữ ký chữ viết đứng tên Quách Thị H, có chữ ký chữ viết đứng tên Ngô Thành V; “Giấy cam kết” ngày 25/4/2020, phía dưới phần cam kết có chữ ký chữ viết đứng tên Ngô Thành V.

Ngoài nội dung nêu trên, không yêu cầu giải quyết nội dung nào khác.

*** Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, bà Quách Thị H, anh Ngô Thành V là bị đơn trình bày:**

Bà Quách Thị H là mẹ của anh Ngô Thành V. Mẹ con bà H thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận đủ tiền số tiền **335.000.000đ** như nguyên đơn đã khai nhận.

Hết thời hạn thực hiện hợp đồng, mẹ con bà H không thực hiện nghĩa vụ như cam kết, cụ thể chưa san lấp mặt bằng, chưa bàn giao đất và chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho bên nhận chuyển nhượng. Nguyên nhân: Do không có nguồn đất để san lấp mặt bằng, hơn nữa thửa đất chuyển nhượng chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa mẹ con bà H với ông

Nguyễn Ngọc D vào ngày 26/5/2018 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Thửa đất chuyển nhượng là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Quách Thị H, bà H sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng cũng như hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chị Ngô Thị O là con của bà H và em gái của anh Ngô Thành V. Ngày 23/6/2019, chị O có nhận thay cho mẹ và anh trai số tiền 12.000.000đ của ông D, sau đó chị đưa số tiền đã nhận cho mẹ và anh trai nên không liên quan đến vụ án.

Anh Ngô Văn I là con của bà H, là em trai của anh Ngô Thành V. Ngày 23/6/2019, anh I làm chứng việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ con bà H với ông D, sau đó anh Hiệp ký nhận với tư cách là người làm chứng nên không liên quan đến vụ án.

Sau khi nhận được tiền, mẹ con bà H đã sử dụng để xây móng, đổ rọ và đổ đất san lấp mặt bằng cho ông D, nhưng đến nay **chưa san lấp được mặt bằng cũng như bàn giao đất cho ông Nguyễn Ngọc D như cam kết. Mẹ con bà H** cam kết chậm nhất đến ngày 20/5/2021 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền 335.000.000đ, nhưng đến nay mới trả được 30.000.000đ.

*** Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, chị Ngô Thị O, anh Ngô Văn I** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Anh chị là con của bà Quách Thị H và là em của anh Ngô Thành V. Ngày 23/6/2019, chị O nhận thay cho mẹ và anh trai số tiền 12.000.000đ của ông D, sau đó chị đưa số tiền này cho mẹ và anh trai nên không liên quan đến vụ án. Ngày 23/6/2019, anh I làm chứng việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ, anh trai với ông D, nên không liên quan đến vụ án. Vì lý do công việc nên anh chị từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2021/DS-ST ngày 22/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 207; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 129; khoản 1, khoản 2 Điều 131; Điều 288; Điều 500 Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D.

1/ Tuyên bố “Giấy mua bán, sang nhượng quyền sử dụng đất” (giấy viết tay) và “Giấy mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất” (giấy đánh máy vi tính) lập ngày 26/5/2018 giữa bà Quách Thị H, anh Ngô Thành V với ông Nguyễn Ngọc D là vô hiệu.

2/ Buộc bà Quách Thị H, anh Ngô Thành V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc D tổng số tiền: **676.000.000đ** (Sáu trăm bảy mươi sáu triệu đồng), trong đó số tiền mẹ con bà H đã nhận của ông Nguyễn Ngọc D còn lại: 305.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại thiệt hại: 371.000.000đ.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất trong quá trình thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyết định về chi phí tố tụng, án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/8/2021, bị đơn bà Quách Thị H, ông Ngô Thành V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và thiệt hại thực tế xảy ra khi hợp đồng bị vô hiệu

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn đề nghị giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đề nghị xét xử vắng mặt những người không có mặt tại phiên tòa.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của phía bị đơn có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Quách Thị H, ông Ngô Thành V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2021/DS-ST ngày 22/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo hướng sửa phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, cụ thể buộc phía bị đơn Bà H ông V có nghĩa vụ thanh toán cho ông nguyên đơn ông D tổng cộng với số tiền là 490.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo bị đơn bà Quách Thị H, ông Ngô Thành V được nộp trong thời hạn luật định, đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng (thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.100m^2 (trong đó có 75m^2 đất thổ cư và 1.025m^2 đất nông nghiệp) tại thôn I, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D với bị đơn bà Quách Thị H và ông Ngô Thành V và buộc bị đơn phải trả lại số tiền 335.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là đúng quy định pháp luật, phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn và phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Sau khi xét xử sơ thẩm, nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về kháng cáo của bị đơn về việc định giá tài sản: Bị đơn cho rằng giá trị thửa đất trong hợp đồng được định giá cao hơn so với giá trị thực tế. Tuy nhiên, tại Biên bản định giá ngày 17/5/2021, các đương sự đều thống nhất ký tên và quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các đương sự không có ý kiến gì, hơn nữa Hội đồng định giá đã định giá theo giá trị của đất nông nghiệp. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn không đưa ra tài liệu căn cứ gì cho rằng việc định giá là không phù hợp cũng như không có đơn yêu cầu định giá lại. Do vậy, việc xác định giá trị thửa đất theo Biên bản định giá ngày 17/5/2021 là phù hợp, cần giữ nguyên để làm căn cứ giải quyết vụ án nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về xác định lỗi và thiệt hại thực tế khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, thì thấy:

Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xác định lỗi 70% là do bị đơn và 30% thuộc về nguyên đơn là phù hợp. Bởi lẽ, bị đơn bà H và ông V đều biết thửa đất mình chuyển nhượng cho ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do một phần diện tích của thửa đất nằm trong ranh giới đất thu hồi từ các Nông, Lâm trường theo Quyết định số: 757/QĐ-UBND ngày 12/4/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông, theo Biên bản làm việc ngày 04/3/2020 tại UBND huyện E, thì thửa đất này chưa được xem xét công nhận quyền sử dụng đất cũng như chưa xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng và nhận 50% tiền chuyển nhượng, ngoài ra còn cam kết san lấp mặt bằng, lu mặt nền, bàn giao đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo quy định của pháp luật, nhưng thực tế đến nay đều không thực hiện; Hơn nữa, khi không thực hiện được việc chuyển nhượng nhưng bị đơn vẫn không trả lại số tiền đã nhận cho nguyên đơn mà chỉ mới trả được 30 triệu đồng. Do đó, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu lỗi nhiều hơn thuộc về phía bà H, ông V. Còn phía nguyên đơn ông D, khi nhận chuyển nhượng đất biết rõ thửa đất này chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không tìm hiểu nguồn gốc thửa đất như Bản án sơ thẩm đã nhận định là phù hợp.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định thiệt hại thực tế là chưa phù hợp, bởi lẽ: Tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2021 xác định giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp đã san lấp mặt bằng ngang với quốc lộ 14 có giá thị trường là 1.200.000.000 đồng. Vậy, thiệt hại thực tế là $1.200.000.000đ - 670.000.000đ = 530.000.000$ đồng và ông D mới thanh toán được 335.000.000 đồng tức là bằng 50% nghĩa vụ phải thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng nên cần phải xác định thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là $530.000.000$ đồng $\times 50\% = 265.000.000$ đồng. Lỗi của bị đơn là $70\% \times 265.000.000$ đồng $= 185.500.000$ đồng và lỗi của nguyên đơn tự phải chịu 30% là $79.500.000$ đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền: 185.000.000 đồng và phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 335.000.000 đồng đã giao – 30.000.000 bị đơn đã trả.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn bà H, ông V phải có nghĩa vụ trả lại và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông D là: $305.000.000đ + 185.500.000đ = 490.500.000$ đồng.

[3] Về án phí:

- Do sửa Bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại, cụ thể bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thanh toán là 23.620.000 đồng, tổng cộng là 23.920.000 đồng.

- Yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 129; khoản 1, khoản 2 Điều 131; Điều 288; Điều 500 Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; 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, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Quách Thị H và ông Ngô Thành V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2021/DS-ST ngày 22/7/2021 của Tòa

án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D.

- Tuyên bố “Giấy mua bán, sang nhượng quyền sử dụng đất” (giấy viết tay) và “Giấy mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất” (giấy đánh máy vi tính) lập ngày 26/5/2018 giữa bà Quách Thị H, anh Ngô Thành V với ông Nguyễn Ngọc D là vô hiệu.

- Buộc bà Quách Thị H, ông Ngô Thành V có nghĩa vụ liên đới trả lại và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Ngọc D với tổng số tiền là **490.500.000 đồng** (bốn trăm chín mươi triệu, năm trăm ngàn đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất trong quá trình thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Buộc bà Quách Thị H, ông Ngô Thành V phải liên đới chịu tổng cộng 23.920.000đ (hai mươi ba triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Quách Thị H, ông Ngô Thành V phải liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp là 4.000.000 đồng mà ông Nguyễn Phú Dương đã nộp theo Phiếu thu ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện E và bà Quách Thị H, ông Ngô Thành V phải liên đới chịu tiền thuê đo đạc diện tích đất của Công ty TNHH N Đắk Lắk là 8.300.000 đồng mà anh Nguyễn Phú Dương đã nộp theo Phiếu thu ngày 19/4/2021 của Công ty TNHH N Đắk Lắk. Như vậy, bà Quách Thị H, ông Ngô Thành V phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Ngọc D tổng cộng là 8.300.000đ + 4.000.000đ = 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số: 0000220 ngày 24/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk

- Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Quách Thị H và ông Ngô Thành V mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0000360 và 0000359 cùng ngày 05/8/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, 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, 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”.

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

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 huyện Ea H'leo;**
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Công 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)

Y Phi Kbuôr

