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

Bản án số: 18/2020/DS-PT
Ngày: 13 - 3 - 2020
Về việc "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 AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Văn Hai

2. Bà Phạm Thị Minh Châu

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 10 và ngày 13 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 13/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2019/DS-ST, ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Trúc Gi, sinh năm 1988; cư trú: Số 116 THĐ, khóm 6, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Phạm Trúc Gi: ông Ngô Văn S, sinh năm 1972; cư trú: Đường NK, tổ 03, ấp TH, xã NT, huyện TT, tỉnh An Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 07/6/2017 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thúy Phượng) (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phạm Kim Ngh, sinh năm 1951; cư trú: Đường 3/2, tổ 12, khóm 5, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh An Giang (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Kim Ngh: Luật sư Đỗ Hồng Thụy V – Công ty Luật TNHH MTV Đỗ V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Trường Th, sinh năm 1963; cư trú: Tổ 14, ấp CM, xã CL, huyện TT, tỉnh An Giang (có mặt)

4. Người làm chứng:

Ông Huỳnh Cu T, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ 24, khóm 1, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh An Giang (vắng mặt)

Ông Lê Thành T1, sinh năm 1960; nơi cư trú: Khóm 5, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh An Giang (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Kim Ngh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình hòa giải nguyên đơn trình bày yêu cầu:

Nguyên đơn có chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với bà Phạm Kim Ngh diện tích ngang 05m x dài 30m = 150m^2 với giá thỏa thuận 350.000.000đ. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ) số bìa Q045327; số vào sổ 00280 QSDĐ/Ia tại tờ bản đồ số 004, thửa đất số 21, tổng diện tích 347,90m^2 được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện TT cấp ngày 04/5/2000 cho bà Phạm Kim Ngh đứng tên sử dụng, tọa lạc đường 3/2, tổ 12, khóm 5, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh An Giang. Chỉ thỏa thuận miệng, và có làm biên nhận nhận tiền 05 lần với tổng số tiền 335.000.000đ. Nhưng do bà Ngh tranh chấp với hộ liền kề, nên khi nào tranh chấp xong sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng và trả 15.000.000đ còn lại. Ngày 25/8/2010 nguyên đơn đã tiến hành san lấp mặt bằng với tổng số tiền 100.000.000đ, nhưng bà Ngh không tiếp tục thực hiện. Nay yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Ngh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên đã thỏa thuận ngang 05m x dài 30m = 150m^2; Nếu không thực hiện hợp đồng bà Ngh phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 19/7/2018 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đông Á bằng số tiền 975.098.000đ.

Bị đơn bà Phạm Kim Ngh trình bày:

Thừa nhận có chuyển nhượng đất và có nhận số tiền 335.000.000đ, nhưng không có đo đạc cụ thể, mà chỉ thỏa thuận là từ mé lộ chạy vô đến cây chanh, nếu cháu Gi lấy luôn phần diện tích nhà vệ sinh phía sau thì có giá 400.000.000đ, nhưng ông Thành (cha cháu Gi) cho rằng nhà vệ sinh xuống cấp nên không đồng ý mà chỉ mua phần diện tích phía trước từ nhà vệ sinh trở ra ngoài đường 3/2, giá 350.000.000đ với điều kiện đất chuyển nhượng cho con cháu Trúc Gi để ở chứ không có quyền bán cho người ngoài. Do diện tích đất đó bà đang khiếu nại, sau này khi giải quyết tranh chấp xong sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Gi. Bị đơn đưa ra lý do không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng chưa thanh toán số tiền còn lại

15.000.000đ và nguyên đơn tự ý cho người khác thuê phần diện tích đất đang chuyển nhượng, phần diện tích đất hiện nay bà Ngh đang tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà đồng ý trả lại số tiền 335.000.000đ cho nguyên đơn.

Người liên quan ông Phạm Trường Th trình bày: Vào tháng 8/2010 Trúc Gi (là con gái) có nhờ ông liên hệ với bà Ngh (là chị) để mua nền nhà với diện tích 150m^2 để ở. Ngang 05m x dài 30m. Tổng số tiền 350.000.000đ. Trúc Gi giao tiền trực tiếp cho bà Ngh 05 lần là 335.000.000đ còn lại 15.000.000đ chưa thanh toán. Ngày 25/8/2010 bà Ngh giao QSDĐ và giao diện tích đất trên cho Trúc Gi sử dụng. Ông có thuê xe đổ đất để san lấp mặt bằng, khi san lấp xong thì Trúc Gi cho ông Đ (không xác định địa chỉ) thuê để bán bắp. Đến năm 2017 bà Ngh có đến gặp Trúc Gi mượn lại giấy CNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng cho Trúc Gi, nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng mà khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông Đ phải tháo dỡ trả lại mặt bằng cho bà Ngh. Do đó, ông không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-PT ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 89, Điều 90, khoản 2 Điều 104, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 360, Điều 364 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Điểm đ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Trúc Gi với bà Phạm Kim Ngh vô hiệu.

2. Buộc bà Phạm Kim Ngh phải trả cho chị Phạm Trúc Gi số tiền gốc chuyển nhượng đất 335.000.000đ và khoản tiền bồi thường giá trị đất do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 501.797.000đ. Số tiền tổng cộng 836.797.000đ.

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

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, bị đơn bà Phạm Kim Ngh có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST, ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh An Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm: Xem xét toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không xuất trình chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm, không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Phần tranh luận,

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Cho rằng Hợp đồng giao dịch dân sự vô hiệu, khi giao dịch chuyển nhượng miệng không lập thành văn bản, không có chứng thực cơ quan có thẩm quyền và có thỏa thuận miệng đất chỉ bán cho con cháu, không cho người ngoài vào ở, chưa trả đủ số tiền còn lại, đất chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng nguyên đơn lại cho người khác thuê. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Về nội dung giải quyết: Tòa cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các chứng có liên quan đến việc giải quyết vụ án. Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết Tòa cấp đã nhận định và đưa ra phán quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Trúc Gi với bà Phạm Kim Ngh vô hiệu là có căn cứ pháp luật, nhưng khi giao dịch hợp đồng cả nguyên đơn và bị đơn đều biết diện tích đất chuyển nhượng đang tranh chấp, khiếu nại chờ giải quyết, nên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ½ , nhưng cấp sơ thẩm xác định phần lỗi của bị đơn là 90%, lỗi của nguyên đơn là 10% nên đã buộc bị đơn bà Phạm Kim Ngh phải trả cho chị Phạm Trúc Gi số tiền gốc chuyển nhượng đất 335.000.000đ và khoản tiền bồi thường giá trị đất do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 501.797.000đ. Số tiền tổng cộng 836.797.000đ là chưa phù hợp. Phía bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, xem xét xác định lại lỗi của nguyên đơn khi thực hiện hợp đồng là có cơ sở xem xét để chấp nhận. Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Kim Ngh; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT để xác định lại lỗi là bà Phạm Kim Ngh phải chịu 50% lỗi và chị Phạm Trúc Gi phải chịu 50% lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và sửa phần án phí dân sự sơ thẩm; các phần khác của bản sơ thẩm không bị kháng cáo có hiệu lực pháp luật; bà Ngh được miễn án phí phúc thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bà Phạm Kim Ngh kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận.

[2] Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì nội dung vụ việc được xác định như sau:

Ngày 11/8/2010, bà Phạm Kim Ngh thỏa thuận chuyển nhượng đất ở cho chị Phạm Trúc Gi, diện tích ngang 05m, dài 30m, tổng diện tích là 150m^2, với số tiền 350.000.000 đồng, nằm trong tổng diện tích 347,9m^2 không lập văn bản, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00280 QSDĐ/Ia tờ bản đồ 004, thửa số 21, diện tích 347,9m^2 do UBND huyện TT cấp ngày 04/5/2000 do bà Phạm Kim Ngh đứng tên, đất tọa lạc tại khóm 5, thị trấn TT, huyện TT. Sau khi thỏa thuận bán đất, từ ngày 11/8/2010 đến ngày 28/12/2011, bà Ngh đã nhận tiền bán đất của chị Gi là 335.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán (thông qua 05 biên nhận). Ngày 25/8/2010, bà Ngh giao đất nêu trên cho chị Gi sử dụng thì xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề nên bà Ngh khiếu nại, tranh chấp đến các cơ quan chuyên môn để được điều chỉnh diện tích đất từ 347,9m^2 thành 390m^2. Năm 2015, chị Gi thuê người san lấp mặt bằng với chi phí 100.000.000 đồng và cho người khác thuê đất. Qua xem xét khiếu nại của bà Ngh thì ngày 15/11/2016, UBND tỉnh An Giang ra quyết định số 3278, công nhận hiện trạng sử dụng đất diện tích 377m^2 cho bà Ngh. Ngày 28/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03293, diện tích 377m^2 cho bà Ngh đứng tên. Trong thời gian này, bà Ngh tranh chấp với người thuê đất và cho rằng chị Gi chưa thanh toán đủ tiền mua đất và tự ý cho người khác thuê mà không thông qua bà nên bà Ngh không muốn tiếp tục thực hiện việc bán đất với chị Gi và đồng ý trả lại cho chị Gi 335.000.000 đồng, còn chị Gi không đồng ý và yêu cầu bà Ngh tiếp tục thực hiện việc bán đất cho chị nếu không thì bà Ngh phải bồi thường giá trị đất là 975.098.000 đồng theo thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á và chị Gi không yêu cầu bà Ngh bồi thường 100.000.000 đồng tiền san lấp mặt bằng.

[3] *Xét thấy,* việc mua bán đất giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, không xác định rõ vị trí đất chuyển nhượng, không có công chứng theo quy định nên việc chuyển nhượng đất nêu trên đã vi phạm Điều 122, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và khi các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng đã xảy ra tranh chấp với hộ liền kề nên bà Ngh khiếu nại và đến năm 2016 việc khiếu nại của bà Ngh mới được giải quyết và cho đến nay, đất do bà Ngh quản lý, sử dụng, còn phía chị Gi thì chưa sử dụng đất, chưa thanh toán đủ tiền mua đất, lại cho người khác thuê. Từ đó, cho thấy việc mua bán đất giữa các bên không bảo đảm trình tự thủ tục theo quy định nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngh với chị Gi vô hiệu và buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xem xét lỗi của các bên là có căn cứ và phù hợp với quy định Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung của bà Phạm Kim Ngh yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết, gồm: Tuyên bố giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu và tuyên hủy chứng thư thẩm định giá số 241, ngày 19/7/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á, xem xét lại lỗi của các bên, xem xét lại giá đất và xem xét lại diện tích đất chuyển nhượng nhưng tại phiên tòa hôm nay, bà Ngh chỉ yêu cầu xem xét lại lỗi của các bên, còn các nội dung khác xin rút lại, không yêu cầu xem xét. Xét thấy, các bên đều thừa nhận trước khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà Ngh đang khiếu nại để điều chỉnh lại diện tích đất và khi giao đất chuyển nhượng

không đo đạc, cắm mốc ranh đất cụ thể và có xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề nên phía chị Gi chỉ thanh toán chuyển nhượng 335.000.000 đồng cho bà Ngh, còn lại 15.000.000 đồng khi nào bà Ngh được các cơ quan chuyên môn giải quyết xong thì chị Gi sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại và tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Từ đó, cho thấy các bên đều có lỗi như nhau trong việc chuyển nhượng đất dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì các bên cùng chịu hậu quả pháp lý ngang nhau là mỗi bên phải chịu 50% lỗi nhưng cấp sơ thẩm lại xác định bà Ngh lỗi 90%, chị Gi lỗi 10% là chưa phù hợp. Vì vậy, bà Ngh kháng cáo là có cơ sở và cần sửa bản án sơ thẩm để xác định lại lỗi là bà Ngh phải chịu 50% lỗi và chị Gi phải chịu 50% lỗi. Xét về thiệt hại được tính như sau: Bà Ngh chuyển nhượng cho chị Gi phần đất đo đạc thực tế 128,9m^2 với giá 350.000.000đ, tương ứng 2.715.000 đ/m^2. Chị Gi đã giao trước 335.000.000đ. Tương ứng với diện tích 123,4m^2, còn lại 5,5m^2 chưa giao.

Theo chứng thư thẩm định giá số 241 BĐS/2018/ CT. ĐA ngày 19/7/2018 của Công Ty cổ phần định giá Đông Á, đất có giá 7.233.000đ/m^2 . Do đó, giá trị đất hiện tại được tính như sau : 123,4m^2 x 7.233.000đ/m^2 = 892.552.200đ.

Giá trị đất do chênh lệch giá : 892.552.200đ - 335.000.000đ = 557.552.200đ đây là giá trị thiệt hại mà hai bên phải chịu, tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên cụ thể

- Chị Gi phải chịu 50% thiệt hại 278.776.100đ;

- Bà Ngh phải chịu 50% thiệt hại 278.776.100đ;

Tổng cộng, bà Ngh có nghĩa vụ trả cho chị Gi số tiền như sau: 335.000.000đ (tiền chuyển nhượng đất đã nhận) + 278.776.100đ = 613.776.100đ.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tổng cộng là 4.815.000đ. Do nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi ngang nhau nên chi phí tố tụng mỗi người phải chịu ½ số tiền 4.815.000đ (chị Gi đã nộp tạm ứng 4.215.000đ, bà Ngh đã nộp tạm ứng 600.000đ). Bà Ngh phải chịu 2.407.500đ, chị Gi phải chịu 2.407.500đ. Nên bà Ngh phải trả lại chị Gi tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 1.807.500đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Phạm Kim Ngh là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn chị Phạm Trúc Gi phải chịu 13.938.805đ tiền án phí không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và 300.000đ do hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng chị Gi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.238.805đ (Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí chị Gi đã nộp theo biên lai thu số: TU/2015/0018053 ngày 04/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT) chị Gi phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.938.805đ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Kim Ngh không phải chịu án phí phúc thẩm nên được nhận lại 300.000 đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: TU/2019/0012242 ngày 14/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Kim Ngh;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-PT ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 89, Điều 90, khoản 2 Điều 104, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 360, Điều 364 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Điểm đ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Trúc Gi.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Trúc Gi với bà Phạm Kim Ngh vô hiệu.

Buộc bà Phạm Kim Ngh phải trả cho chị Phạm Trúc Gi số tiền gốc chuyển nhượng đất là 335.000.000đồng và khoản tiền bồi thường giá trị đất do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 278.776.100đồng. Số tiền tổng cộng là 613.776.100đồng (Sáu trăm mười ba triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, một trăm đồng).

2. Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tổng cộng là 4.815.000đồng. Do nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi ngang nhau nên chi phí tố tụng mỗi người phải chịu ½ số tiền 4.815.000đồng (chị Gi đã nộp tạm ứng 4.215.000đồng, bà Ngh đã nộp tạm ứng 600.000đồng). Bà Ngh phải chịu 2.407.500đồng, chị Gi phải chịu 2.407.500đồng. Nên bà Ngh phải trả lại chị Gi tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 1.807.500đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Phạm Kim Ngh là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn chị Phạm Trúc Gi phải chịu 13.938.805đồng tiền án phí không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và 300.000đồng do hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng chị Gi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.238.805đồng (Được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí chị Gi đã nộp theo biên lai thu số:

TU/2015/0018053 ngày 04/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT) chị Gi phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.938.805đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Kim Ngh không phải chịu án phí phúc thẩm nên được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: TU/2019/0012242 ngày 14/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND – An Giang;
- TAND – huyện Tịnh Biên;
- THA – huyện Tịnh Biên;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Cao Minh Lễ