

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 82/2023/DS-PT

Ngày: 18-4-2023

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 Đ**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Khánh Thành – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ:** Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự số 283/TB-PT ngày 05 tháng 4 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 77/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Phan Văn K, sinh năm: 1966, bà Nguyễn Thị Bạch N, sinh năm: 1968; cư trú tại số 397, thôn H 2, xã Đ, huyện D, tỉnh Đ; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ: số 135, đường Nguyễn Công T, Phường 2, thành phố L, tỉnh Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 627, quyền số 01/2020TP/CC-SCT/CK,CD do Văn phòng công chứng Hoàng Đức N chứng nhận ngày 09/11/2020); có mặt.

- **Bị đơn:** Vợ chồng ông S, sinh năm: 1959, bà S2, sinh năm: 1957; cư trú

tại thôn H1, xã Đ, huyện D, tỉnh Đ; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Ngô Thị L, sinh năm: 1959; cư trú tại số 182, thôn H2, xã Đ, huyện D, tỉnh Đ; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Xuân T, sinh năm: 1956; cư trú tại số 02, đường Trần Quý C, Phường 9, thành phố L, tỉnh Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1118, quyền số 12/2022-TP/CC-SCT/CK,CD do Văn phòng công chứng A chứng nhận ngày 20/02/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Phan Tấn V, sinh năm: 1956; địa chỉ liên hệ: số 36, đường Hoàng Văn T, Phường 5, thành phố L, tỉnh Đ. Luật sư của Văn phòng luật sư T - Đoàn Luật sư tỉnh Đ; có mặt.

2. Vợ chồng ông D, sinh năm: 1978, bà Đỗ Thị Thanh H, sinh năm: 1982; cư trú tại thôn H1, xã Đ, huyện D, tỉnh Đ; có đơn đề nghị vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bà Ngô Thị L – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người làm chứng:

1. Bà Trương Thị P, sinh năm: 1959; cư trú tại thôn H 2, xã Đ, huyện D, tỉnh Đ; vắng mặt.

2. Bà Lê Thị N, sinh năm: 1970; cư trú tại số 60B, đường Nguyễn H, Phường 7, thành phố L, tỉnh Đ; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 04/9/2020 của vợ chồng ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị Bạch N; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Lê Cao T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 05/9/2017 vợ chồng ông K, bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà S2 diện tích đất thuộc thửa 43 (nay là thửa 793), tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Đ; giá chuyển nhượng là 1.590.000.000đ. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.000.000.000đ. Hai bên thỏa thuận sau khi vợ chồng ông S, bà S2 hoàn tất hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền 590.000.000đ còn lại. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/10/2017 thì vợ chồng ông S, bà S2 không thông báo cho vợ chồng ông K, bà N để bên nhận chuyển nhượng và thanh toán tiếp số tiền còn lại mà bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Ngô Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Đức N (số công chứng 969, quyền số 01/2017/CC-SCC/HĐGD). Do vậy, vợ chồng ông K, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông S,

bà S2 tiếp tục thực hiện hợp đồng để được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà S2 với bà Ngô Thị L và hủy trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần sang tên bà L. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện; cho rằng vào thời điểm nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 1.000.000.000đ nhưng theo giá hai bên thỏa thuận thửa đất trên có giá 2.200.000.000đ nên nay vợ chồng ông K, bà N chỉ yêu cầu vợ chồng ông S, bà S2 phải trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền 1.000.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá là 257.861.000đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông S, bà S2 và của chị Nguyễn Thị V, người đại diện theo ủy quyền tại giai đoạn sơ thẩm của bị đơn, thì: Ngày 31/10/2017 vợ chồng ông S, bà S2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L lô đất theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 969, quyền số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 499m² thuộc thửa đất 739, tờ bản đồ số 13 tại thôn H 1, xã Đ, huyện D, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 564487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/10/2017. Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng thửa đất nói trên là 1.590.000.000đ, trước đó thì vợ chồng ông K, bà N đã thanh toán cho vợ chồng ông S, bà S2 1.000.000.000đ ngày 05/9/2017. Lẽ ra vợ chồng ông S, bà S2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông K, bà N nhưng vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn đi chữa bệnh ở tỉnh khác không có mặt tại địa phương. Vợ chồng ông S, bà S2 thấy bà N và bà L chơi thân với nhau và thường nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung nên có gọi điện thoại cho bà N thì bà N nói rằng bà hay bà L ai đứng tên cũng được nên vợ chồng ông S, bà S2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và bà L đã giao cho vợ chồng ông S, bà S2 số tiền còn lại là 590.000.000đ. Vợ chồng ông S, bà S2 không ngờ sau này bà L lại muốn chiếm luôn thửa đất trên. Giữa bà N và bà L không thể xác định quyền sử dụng của hai người trong thửa đất nhận chuyển nhượng nói trên và có tranh chấp với nhau. Do bà L chỉ mới thanh toán cho vợ chồng ông S, bà S2 số tiền 590.000.000đ, số tiền còn lại do vợ chồng ông K, bà N thanh toán. Theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của bà Ngô Thị L thì bị đơn cho rằng vào thời điểm vợ chồng ông S, bà S2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì đã nhận của vợ chồng ông K, bà N 1.000.000.000đ; khi nhận của bà L 590.000.000đ thì bị đơn không biết giữa vợ chồng ông K, bà N với bà L không xác định quyền sử dụng của từng người trong thửa đất. Tuy nhiên cho tới khi vợ chồng ông K, bà N khởi kiện thì lúc đó bị đơn mới biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên việc yêu cầu áp dụng thời hiệu của bà L là không đúng. Do vậy, nay bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng ông S, bà S2 là hợp đồng giả

tạo nên không có hiệu lực. Nay, bà L muốn tiếp tục sử dụng đất thì phải thanh toán cho bị đơn số tiền còn thiếu 1.000.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá thì bị đơn cũng không tranh chấp với bà L về hiệu lực của hợp đồng. Về điều khoản thanh toán, bà L chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng. Bà L cho rằng đã trả 1.600.000.000đ thì đề nghị xuất trình chứng cứ chứng minh. Bị đơn thừa nhận có nhận 1.000.000.000đ là của nguyên đơn và 590.000.000đ từ bà L. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.257.861.000đ (gồm 1.000.000.000đ tiền đã thanh toán và 257.861.000đ do chênh lệch giá) nên vợ chồng ông S, bà S2 yêu cầu Tòa án buộc bà Ngô Thị L trả cho vợ chồng ông S, bà S2 số tiền 1.257.861.000đ thì bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn số tiền nói trên.

- Theo lời trình bày của bà Ngô Thị L thì: bà không thống nhất với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông S, bà S2; bà đã thực hiện xong hợp đồng với bị đơn vì ngày 31/10/2017 bà nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên của vợ chồng ông S, bà S2 và đã ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Hoàng Đức Năm, có người làm chứng ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 17/11/2017 bà đã được cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của các bên đã được giải quyết theo hợp đồng nói trên; đến nay bà không còn nợ tiền của bị đơn. Từ sau khi nhận đất để sử dụng thì không có ai tranh chấp gì. Ngày 16/11/2021 bị đơn nộp đơn yêu cầu độc lập tại Tòa án để yêu cầu bà thanh toán số tiền 1.257.861.000đ thì đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự và điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 để đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông S, bà S2 đối với bà. Bà không đồng ý trả tiền cho bị đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 47/2022/DSST ngày 27/12/2022; Tòa án nhân huyện D, tỉnh Đ đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị Bạch N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S2 và ông S.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy viết tay) lập ngày ghi ngày 05/9/2017.

- Buộc ông S và bà S2 thanh toán cho ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị Bạch N số tiền 1.257.860.000đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà S2 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị L.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị L và ông S, bà S2.

- Buộc bà Ngô Thị L phải thanh toán cho ông S, bà S2 số tiền 1.257.861.000đ (trong đó 1.000.000.000đ chưa thanh toán và số tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là 257.861.000đ).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/01/2023 bà Ngô Thị L có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông S, bà S2.

Tại phiên tòa,

Ông Vũ Xuân T, người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà L; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của của vợ chồng ông S, bà S2.

Ông Lê Cao T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ 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 bà L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị Bạch N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông S, bà S2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” viết tay ghi ngày 05/9/2017; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà S2 với bà Ngô Thị L; hủy phần cập nhật tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH564487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/10/2017 về việc đăng ký biến động cho bà L. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng theo “Giấy bán đất” viết tay ghi ngày 05/9/2017, yêu cầu vợ chồng ông S, bà S2 trả lại số tiền 1.000.000.000đ, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền chênh lệch giá là 257.861.000đ. Vợ chồng ông S, bà S2 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và có yêu cầu độc lập đối với bà L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; yêu cầu thanh toán cho bị đơn số tiền 1.257.861.000đ nhận chuyển nhượng còn thiếu. Bà L không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Đối với tranh chấp giữa vợ chồng ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị Bạch N và vợ chồng ông S, bà S2 thì sau khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Xét kháng cáo của bà Ngô Thị L thì thấy rằng:

[3.1] Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án, bà Ngô Thị L đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ đối với yêu cầu của ông S, bà S2. Xét thấy, theo vợ chồng ông S, bà S2 cho biết khi vợ chồng ông, bà làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất cho bà L thì không biết việc giữa vợ chồng ông K, bà N và bà L nhận chuyển nhượng đất để cùng đồng sử dụng chứ không biết vợ chồng ông K, bà N có tranh chấp.

Do vậy, vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì vợ chồng ông S, bà S2 không bị ảnh hưởng quyền lợi vì đã nhận đủ tiền. Tuy nhiên, do vợ chồng ông K, bà N khởi kiện ngày 14/9/2020 thì vợ chồng ông S, bà S2 mới biết quyền lợi của mình bị xâm phạm nên thời hiệu khởi kiện phải bắt đầu từ ngày 14/9/2020. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 154 Bộ luật Dân sự năm 2015 để không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S, bà S2.

Sau khi xét xử sơ thẩm; trong thời hạn kháng cáo bà L không kháng cáo phần này; đến ngày 20/3/2023, thời điểm mà thời hạn kháng cáo đã hết, mới có đơn kháng cáo bổ sung là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không có căn cứ xem xét; do vậy phần giải quyết yêu cầu áp dụng thời hiệu của cấp sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.2.1] Ngày 31/10/2017 giữa bà Ngô Thị L với vợ chồng ông S, bà S2 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; được Văn phòng công chứng Hoàng Đức Năm công chứng số 969, quyển số 01/2017/CC-SCC/HĐGD theo đó vợ chồng ông S, bà S2 thống nhất chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa số 43 (nay là thửa 793), tờ bản đồ số 13 tại xã Đ, huyện D cho bà L với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 600.000.000đ.

[3.2.2] Theo bà L trình bày thì giá trị chuyển nhượng thực tế mà hai bên thỏa thuận là 1.600.000.000đ và bà đã thanh toán đủ số tiền này cho bị đơn, do để giảm bớt thuế nên các bên ghi trong hợp đồng có công chứng là 600.000.000đ còn vợ chồng ông S, bà S2 cho rằng giá trị chuyển nhượng thực tế

là 1.590.000.000đ, do trước đó vợ chồng bà N, ông K đã thanh toán được 1.000.000.000đ nên bà L chỉ trả thêm số tiền 590.000.000đ; do bị đơn nhầm lẫn việc vợ chồng ông K, bà N cùng bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung nên có nhận số tiền này.

Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, bà L cho rằng giữa bà và bà N không có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất chung, bản thân bà cũng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà S2 nên không đồng ý với yêu cầu của bị đơn và đề nghị áp dụng thời hiệu đề đình chỉ giải quyết vụ án.

Tuy nhiên, tại đơn kháng cáo bổ sung và đơn trình bày ghi ngày 20/3/2023 của bà L nộp tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/4/2023 thể hiện bà L thừa nhận có việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung với vợ chồng ông K, bà N; đối với số tiền 1.000.000.000đ, khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông S, bà S2 diện tích đất thuộc thửa 43 (nay là thửa 793), tờ bản đồ số 13 tại xã Đ, huyện D thì bà đã căn trừ số tiền nợ là 1.000.000.000đ mà vợ chồng ông K, bà N đã nợ bà trước đó nên chỉ giao số tiền 590.000.000đ cho bị đơn; lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của vợ chồng ông S, bà S2 và vợ chồng ông Dũng, bà H về việc bị đơn chỉ nhận số tiền 590.000.000đ từ phía bà L.

[3.2.3] Qua đánh giá toàn diện vụ án thì thấy rằng; đối với số tiền 1.000.000.000đ mà bà L cho rằng bà đã căn trừ nợ với vợ chồng ông K, bà N trong số nợ 2.700.000.000đ thì hồ sơ không thể hiện có giữa các bên có việc căn trừ nợ đối với số tiền nói trên giữa vợ chồng ông K, bà N với bà L để nhận chuyển nhượng đất; đồng thời phía nguyên đơn cũng không thừa nhận.

Theo quy định tại Điều 370 trong Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về “Chuyển giao nghĩa vụ” thì bà L không chứng minh được việc chuyển giao nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại từ bà sang vợ chồng ông K, bà N nên không có căn cứ để xác định bà L đã thanh toán được toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông K, bà N không thừa nhận có việc cùng với bà L nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông S, bà S2; cấp sơ thẩm đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ghi ngày 05/9/2017 và buộc vợ chồng ông S, bà S2 phải trả cho ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị Bạch N số tiền 1.257.860.000đ và buộc bà L phải thanh toán số tiền này cho bị đơn là có căn cứ.

Trong trường hợp bà L có tranh chấp đối với số tiền 2.700.000.000đ mà cho rằng vợ chồng ông K, bà N còn nợ (trong đó có số tiền 1.000.000.000đ hiện đang

tranh chấp trong vụ án này) thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu độc lập của vợ chồng ông S, bà S2 đối với bà L về việc bồi thường do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì thấy rằng: vào thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L mới chỉ thanh toán cho vợ chồng ông S, bà S2 số tiền 590.000.000đ trong tổng số tiền 1.590.000.000đ. Số tiền 1.000.000.000đ còn lại bà L chưa thanh toán nên cần phải xác định bên chuyển nhượng phải chịu tiền lãi chậm trả trên số tiền chưa thanh toán mới phù hợp với quy định của pháp luật; cấp sơ thẩm xác định giá trị trượt giá để buộc bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho bên chuyển nhượng khi công nhận hợp đồng là chưa phù hợp. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông S, bà S2 chỉ yêu cầu bà L thanh toán số tiền là 257.861.000đ; xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận.

[4] Bà Ngô Thị L có đơn kháng cáo 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 bà L về việc không đồng ý trả tiền còn lại cho bị đơn; cần giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm về phần buộc bà L phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu và tiền bồi thường do chậm nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn.

[5] 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.

[6] Về án phí: Lẽ ra đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Ngô Thị L, sinh năm: 1959, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12; có đơn xin miễn án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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; chấp nhận một phần kháng cáo của bà L để miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 2 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngô Thị L, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông S, bà S2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Ngô Thị L.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Hoàng Đức Năm công chứng số 969, quyển số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2017 giữa bà Ngô Thị L và vợ chồng ông S, bà S2 đối với lô đất có diện tích 499m² thuộc thửa đất 739, tờ bản đồ số 13 tại thôn H 1, xã Đ, huyện D, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 564487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/10/2017.

1.2. Buộc bà Ngô Thị L phải thanh toán cho vợ chồng ông S, bà S2 số tiền 1.257.861.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi một nghìn đồng).

2. 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.

3. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm cho bà Ngô Thị L.

4. 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 Đ (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện D (01);
- Chi cục THADS huyện D (01);
- Đường sự (04);
- 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