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

Bản án số: 17/2020/DS-PT
Ngày 02-3-2020
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Trần Bình Đảo

Ông Trần Bá Kha

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 02 và ngày 02 tháng 3 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Đồng nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh Gi, sinh năm: 1962 và bà Châu Hồng G, sinh năm: 1958. Cùng địa chỉ: Kp2, thị trấn Thứ X, huyện AM, tỉnh Kiên Giang (Ông Gi có mặt, bà G vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Anh Nguyễn Hà Tr, sinh năm 1985. Địa chỉ: Kp2, thị trấn Thứ X, huyện AM, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị Bé G1, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Kp1, thị trấn Thứ X, huyện AM, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

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

1. NLQ1 (Có mặt).

2. NLQ2 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. NLQ3 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. NLQ4 (Có mặt).

5. NLQ5 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Đồng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời khai của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G trình bày:

Vào ngày 26/8/2004 bà G1 có lập giấy tay (không có công chứng, chứng thực) thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Gi, bà G quyền sử dụng đất tại ô 25 lô 7 Trung tâm thương mại thị trấn Thứ X thuộc kp1, thị trấn Thứ X, huyện AM với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Bên ông Gi đặt cọc 100.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng và thỏa thuận số tiền còn lại sẽ trả trong vòng một tháng kể từ ngày có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)*.

Đến ngày 06/12/2004 các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(sau đây được viết tắt là:hợp đồng CNQSD đất)* có chứng thực và lập thủ tục theo quy định. Đến ngày 15/12/2004 thì ông Gi bà G được cấp giấy CNQSD đất. Sau khi có giấy CNQSD đất thì bà G1 giữ và có báo, nhưng ông Gi chưa giao tiền, lý do là vì đất còn bị khiếu nại nên bà G1 chưa giao được đất. Sau đó ông Gi có yêu cầu bà G1 giao đất và nói khi nào giao được đất, thì ông Gi sẽ giao tiền nhưng bà G1 vẫn không giao được đất cho ông Gi.

Ông Gi, bà G khởi kiện yêu cầu bà G1 thực hiện hợp đồng chứng thực ngày 06/12/2004. Yêu cầu bà G1 giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng đồng thời ông Gi, bà G sẽ trả cho bà G1 số tiền còn lại là 250.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà G1 về việc hủy hợp đồng thì ông Gi, bà G không đồng ý, vì thời gian đã quá lâu.

Đối với căn nhà trên đất ông Gi, bà G yêu cầu bà G1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự tháo dỡ, di dời, không bồi thường, không hỗ trợ vì khi cất nhà tại thời điểm tranh chấp và có ngăn cản được chính quyền địa phương lập biên bản.

Theo đơn yêu cầu phản tố và lời khai của bị đơn bà Lâm Thị Bé G1 trình bày:

Bà thống nhất theo lời khai của ông Gi bà G về việc chuyển nhượng đất, lập hợp đồng và số tiền như nêu trên là đúng. Tuy nhiên, sau khi có giấy chứng nhận thì bà G1 có báo với ông Gi để nhận số tiền còn lại, nhưng ông Gi trả lời là không mua nữa. Từ đó đến nay bà G1 đang giữ giấy CNQSD đất và quản lý, sử dụng diện tích đất trên, không thế chấp, cầm cố cho ai. Trên đất có một căn nhà của bà G1 cất vào năm 2017. Căn nhà hiện nay đang cho cháu tên là NLQ5 mượn sử dụng. Quyền sử dụng đất là của riêng bà G1, vì khi ly hôn với chồng bà G1 (tên Huỳnh Văn Tr1) vào năm 2007 thì bà G1 được chia tài sản này nên không liên quan đến quyền lợi của ông Tr1 và các con. Hợp đồng ngày 06/12/2004 bà G1 có ký tên, lý do là lập hợp đồng theo thủ tục quy định của Nhà nước là để xin cấp Giấy CNQSD đất cho ông Gi. Bà G1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Gi.

Nay bà G1 yêu cầu ông Gi thực hiện như thỏa thuận trong hợp đồng lập ngày 26/8/2004 (giấy tay). Theo đó, hủy hợp đồng CNQSD đất lập ngày 06/12/2004 (có chứng thực), ông Gi có trách nhiệm lập thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà G1, ông Gi mất 40% tiền cọc đã đưa và bà G1 sẽ trả cho ông Gi 60% tiền cọc bằng 60.000.000 đồng.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu bên ông Gi, đối với tài sản trên đất bà G1 không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 trình bày: Căn nhà do bà G1 cất và cho NLQ5 là con NLQ1 mượn sử dụng, nếu Tòa án xử giao đất cho bên ông Gi thì NLQ1 và con không yêu cầu bồi thường gì.

2. NLQ2 và NLQ3 (con bà G1) trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa bà G1 với ông Gi, bà G các anh không biết và không liên quan nên không có yêu cầu gì.

3. NLQ4 và NLQ5 trình bày: Việc sử dụng nhà là do mượn của bà G1, khi nào bà G1 có nhu cầu thì trả lại nên không có yêu cầu gì.

* *Ý kiến của Ủy ban nhân dân thị trấn thứ X, huyện AM như sau:* Bà G1 được trúng đấu giá diện tích đất tại ô 25, lô 70 có diện tích đất là 60m^2 tại Trung tâm thương mại thị trấn thứ x, huyện AM. Sau khi trúng đấu giá và nộp tiền sử dụng đất thì được cấp giấy CNQSD đất (mang tên ông Gi, bà G), cũng tại thời điểm đó dân khiếu nại vượt cấp lên tỉnh và Trung ương…nên không có mặt bằng giao cho 102 hộ trúng đấu giá đợt 1 (trong đó, có bà G1). Đến khoảng năm 2009-2010 thì mặt bằng được giải tỏa, bà G1 yêu cầu giao nền thì trong giấy chứng nhận lại mang tên ông Gi, bà G. Mặt khác ông Gi bà G yêu cầu giao nền thì lại không có giấy chứng nhận nên không giao nền cho ai được (BL 120);

Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thanh Gi và Châu Hồng G.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị Bé G1.

Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Thanh Gi, bà Châu Hồng G với bà Lâm Thị Bé G1 xác lập ngày 26/8/2004 và hợp đồng CNQSD đất (theo mẫu) được xác lập và chứng thực ngày 06/12/2004, tại UBND thị trấn Thứ X đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7, tọa lạc kp1, thị trấn Thứ X, huyện AM được hủy bỏ.

Buộc bà Lâm Thị Bé G1 hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh Gi, bà Châu Hồng G số tiền là 60.000.000 đồng.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy CNQSD đất cho bà Lâm Thị Bé G1 từ Giấy CNQSD đất số AB 037826 do UBND huyện AM cấp cho ông Gi, bà G ngày 15/12/2004.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/10/2019, đồng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án không thừa nhận hợp đồng có chứng thực ngày 06/12/2004 và áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 là không đúng; Sau khi nhận tiền cọc 100.000.000 đồng bà G1 không có đất giao mà đòi lấy đủ số tiền, đến khi có đất thì ông đề nghị trả phần tiền còn lại, thì bà G1 không giao đất nữa. Kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng ngày 06/12/2004.

Ngày 01/11/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang kháng nghị nội dung: Việc xác định chỉ có bên ông Gi, bà G có lỗi là chưa phù hợp, nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng cả hai bên đều có lỗi, để buộc khắc phục hậu quả đối với một phần hợp đồng đã thực hiện đó là giá trị đối với 100.000.000 đồng mà ông Gi, bà G đã giao cho bà G1. Buộc bà G1 hoàn trả ½ giá trị đất theo giá thực tế cho ông Gi, bà G (theo chứng thư định giá) và buộc các bên chịu án phí tương ứng. Về phần án phí, trong bản án sơ thẩm không buộc bà G1 chịu án phí là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên thống nhất hợp đồng có chứng thực ngày 06/12/2004 là do các bên tự nguyện lập, không bị lừa dối, ép buộc. Vào năm 2010 thì nhà nước có đất giao. Theo ông Gi vào năm 2010 khi biết có đất thì ông có yêu cầu bà G1 bàn giao, lúc này bà G1 đi làm ăn xa nên không còn sống ở địa phương, ông có yêu cầu người ở trên đất trông giữ nhà cho bà G1 là NLQ4, NLQ1 giao đất

thì những người này không đồng ý giao, lý do là không phải đất của NLQ4, NLQ1. Bà G1 khai vào thời điểm có đất năm 2010 thì bà đi làm ăn xa từ đó đến nay, đến năm 2019 ông Gi khởi kiện thì bà mới gặp ông Gi tại Tòa án.

Ngoài ra, ông Gi có ý kiến yêu cầu bà G1 giao đất thì ông tự nguyện trả lãi chậm trả theo pháp luật từ năm 2010 đến nay (năm 2020), đồng thời hỗ trợ thêm cho bà G1 số tiền 100.000.000 đồng là tiền di dời căn nhà trên đất. Bà G1 có ý kiến nếu Tòa án giao đất cho bà thì sau khi trừ đi số tiền ông Gi đã trả, số tiền còn lại yêu cầu Tòa án xác định lỗi và sẽ trả cho ông Gi chênh lệch theo giá thẩm định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AM; Ghi nhận và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Gi, bà Châu Hồng G, buộc bà G1 giao đất, ông Gi bà G có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ lại, ghi nhận sự tự nguyện của ông Giang về việc trả tiền lãi chậm trả theo quy định từ năm 2010 đến nay và hỗ trợ thêm cho bà G1 số tiền là 100.000.000 đồng. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị Bé G1.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ5, NLQ2, NLQ3 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, có đơn xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

Xét yêu cầu phản tố của bà G1: Năm 2009 bà G1 khởi kiện ông Gi về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" yêu cầu hủy hợp đồng, theo đó bà trả lại cho ông Gi 60% tiền cọc đã nhận, ông Gi chuyển trả lại quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận cho bà. Sau đó, yêu cầu này của bà G1 đã được Tòa án nhân dân huyện AM đình chỉ do hết thời hiệu khởi kiện, quyết định của Tòa án không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật. Nay bà G1 là bị đơn có yêu cầu phản tố do cùng đương sự và quan hệ pháp luật không thay đổi, nhưng

Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bởi lẽ, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bô luật Tố tụng dân sự 2015 thì sự việc đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Do đó căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị Bé G1 đối với ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G.

[2] Về nội dung vụ án, nhận thấy: Vào ngày 26/8/2004 bà G1 có lập văn bản không có công chứng, chứng thực thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Gi, bà G diện tích đất tại thửa 25 lô 7 Trung tâm thương mại thị trấn Thứ X với giá 350.000.000 đồng, ông Gi đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại cam kết trong hạn một tháng sau khi có giấy chứng nhận sẽ giao đủ, nếu không giao tiền thì bà G1 hủy hợp đồng và trả lại tiền cọc là 60%. Đến ngày 06/12/2004 các bên ký một hợp đồng CNQSD đất khác với nội dung cũng thỏa thuận về số tiền chuyển nhượng, diện tích đất, số tiền cọc như hợp đồng nêu trên và hợp đồng này được chứng thực, đồng thời lập thủ tục để ông Gi, bà G đứng tên trên giấy chứng nhận. Theo đó, ông Gi bà G được cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất nêu trên vào ngày 15/12/2004. Tuy nhiên, thực tế các bên chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng, cụ thể: bà G1 chưa giao đất nên ông Gi, bà G chưa trả đủ tiền. Nguyên nhân bà G1 chậm giao đất là do sau khi được trúng đấu giá thì đất bị các hộ dân khiếu nại…Chính vì vậy, Ủy ban nhân dân thị trấn Thứ X chưa có đất giao cho bà G1. Đến năm 2009-2010 thì Cơ quan có thẩm quyền đã giải quyết xong khiếu nại và giải tỏa mặt bằng giao đất, thời điểm này bà G1 đã sử dụng lô đất nêu trên cho đến nay. Hiện nay bà G1 đang giữ giấy chứng nhận không cầm cố, thế chấp cho ai. Các tình tiết này được các bên thừa nhận, nên được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét thấy, hợp đồng ngày 26/8/2004 không có công chứng, chứng thực. Đối chiếu với quy định pháp luật tại các Điều 705, 707 Bộ luật Dân sự 1995; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng này không có giá trị pháp lý do vi phạm hình thức.

Sau đó, các bên đã ký một hợp đồng khác vào ngày 06/12/2004 được chứng thực theo quy định, hợp đồng này không trái pháp luật về nội dung và hình thức. Do quyền sử dụng đất là do bà G1 trúng đấu giá nên có quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 6 Điều 49 Luật đất đai năm 2003, hơn nữa trên cơ sở hợp đồng này thì ông Gi, bà G được đứng tên trên giấy CNQSD đất được cấp ngày 15/12/2004. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G1 với ông Gi, bà G đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 696 Bộ luật Dân sự 1995 quy định về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất, có đủ điều kiện để công nhận hợp đồng CNQSD đất theo Hướng dẫn tại điểm a mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Từ năm 2009-2010, bà G1 được thông báo nhận đất đáng lẽ bà G1 phải thực hiện nghĩa vụ tại hợp đồng CNQSD đất ngày 06/12/2004 (BL 68, 118) là *"giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất…",* đồng thời yêu cầu phía ông Gi thực hiện nghĩa vụ trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng còn nợ lại là 250.000.000 đồng, nhưng do bà G1 không thực hiện nghĩa vụ như cam kết nên phát sinh tranh chấp.

[4] Tại Điều 409 Bộ luật Dân sự 1995 quy định nguyên tắc thực hiện hợp đồng là: "*…phải theo tinh thần hợp tác và có lợi nhất cho các bên…".* Thấy rằng, trong hợp đồng này, ngay khi thỏa thuận ông Gi đã giao đủ 100.000.000 đồng, còn 250.000.000 đồng nhưng bà G1 yêu cầu ông Gi trả đủ tiền trong khi ông Gi chưa được nhận đất là bất lợi cho phía ông Gi, là vi phạm nguyên tắc thực hiện hợp đồng.

Từ năm 2010 là thời điểm có đất, trường hợp bà G1 không thực hiện nghĩa vụ giao đất thì ông Gi phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Theo Điều 411 Bộ luật Dân sự 1995 quy định về việc thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ thì*: "... bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn, không được hoãn với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình…".* Vì vậy, căn cứ theo nội dung hợp đồng CNQSD đất ngày 06/12/2004 các bên có thỏa thuận tại mục: "*Cam kết khác: Bên nào không thực hiện những nội dung đã thỏa thuận và cam kết nói trên thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định pháp luật"*. Theo đó, các bên phải chịu trách nhiệm đối với việc vi phạm hợp đồng. Do đó, việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại thời điểm có đất là lỗi của ông Gi, nên ông Gi yêu cầu tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phía ông Gi phải trả lãi chậm trả cho bà G1. Bà G1 cũng có lỗi vì không thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất, nên hợp đồng bị chậm thực hiện. Tuy nhiên, trong vụ án này phía ông Gi không có yêu cầu xem xét lỗi vi phạm hợp đồng của bà G1 để yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Gi đồng ý trả cho bà G1 tiền chậm trả theo quy định từ năm 2010 đến nay là phù hợp với quy định pháp luật và tự nguyện hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng cho việc di dời căn nhà đang cất trên đất là không trái pháp luật. Vì vậy, áp dụng Điều 313 Bộ luật dân sự 1995, số tiền ông Gi phải trả cho bà G1 được tính cụ thể như sau: 250.000.000 đồng x lãi suất từ năm 2010 đến năm 2020 (là 11 năm) x lãi suất 9%/năm (22.500.000 đồng/năm) = 247.500.000 đồng. Tổng số tiền ông Gi phải giao trả cho bà G1 là 597.500.000 đồng (trong đó, tiền nhận chuyển nhượng còn nợ là 250.000.000 đồng, tiền lãi là 247.500.000 đồng, tiền hỗ trợ di dời căn nhà 100.000.000 đồng).

[5] Từ những cơ sở và căn cứ nêu trên, xét thấy nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm đã căn cứ vào hợp đồng ngày 26/8/2004 (vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng) để xác định quyền, nghĩa vụ khi giải quyết vụ án là chưa

phù hợp, trong khi các bên đã thống nhất ký lại một hợp đồng CNQSD đất khác vào ngày 06/12/2004, hợp đồng này thỏa mãn điều kiện về nội dung và hình thức nên không trái pháp luật. Do đó hợp đồng này là cơ sở để xem xét trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng.

[6] Đối với tài sản trên đất là căn nhà (cột sắt, nền gạch, tường xây gạch, lợp tấm tole…), bà G1 đã tự ý xây cất trong thời gian các bên đang xảy ra tranh chấp, mặc dù phía ông Gi có ngăn cản, sự việc được lập biên bản (BL 119). Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Gi có ý kiến nếu bà G1 không di dời tháo dỡ để lại nhà thì ông sẽ trả thêm cho bà G1 số tiền là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên bà G1 không đồng ý đồng thời bà G1 không yêu cầu giải quyết phần tài sản trên đất. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan chấp nhận tự ý di dời và không có ý kiến gì, nên Hội đồng xét xử không giải quyết và cũng không có cơ sở ghi nhận ý kiến của ông Gi đối với phần này.

[7] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AM thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm về việc hủy hợp đồng là không có căn cứ và đề nghị xác định lỗi để buộc bà G1 hoàn trả ½ giá trị đất theo giá thực tế là không có cơ sở. Tuy nhiên, nội dung kháng nghị có đánh giá được một số sai sót trong bản án sơ thẩm, nên có phần xem xét chấp nhận được.

[8] Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Gi, bà G là chưa phù hợp; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà G1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AM kháng nghị có một phần chấp nhận được; Thống nhất và chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Gi, bà G; Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà G1 về việc tranh chấp hợp đồng CNQSD đất với ông Gi bà G; Ghi nhận sự tự nguyện của ông Gi, bà G về thời điểm trả lãi chậm trả theo quy định từ năm 2010 đến nay, ghi nhận việc ông Gi bà G tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà G1 số tiền là 100.000.000 đồng.

[9] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

+ Phần án phí khởi kiện của ông Gi bà G: Yêu cầu khởi kiện của ông Gi bà G về việc yêu cầu bà G1 thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng là bàn giao đất để ông, bà trả số tiền 250.000.000 đồng cho bà G1 được chấp nhận, nên bà G1 phải nộp án phí là 300.000 đồng.

Ông Gi, bà G phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bà G1 là 250.000.000 đồng và số tiền lãi là 247.500.000 đồng, tổng cộng 497.500.000 đồng, nên phải nộp án phí {20.000.000 đồng + [4% x (497.500.000 đồng - 400.000.000 đồng)]} = 23.900.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Phần án phí đối với yêu cầu phản tố của bà G1: Do yêu cầu phản tố của bà G1 bị hủy và đình chỉ theo quy định tại khoản 3 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nên bà G1 được trả lại tiền án phí là 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của vợ chồng ông Gi, bà G được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên không phải nộp án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Gi, bà G theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[10] Về chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định giá số tiền là 7.031.000 đồng ông Gi bà G đã tạm nộp, do yêu cầu của ông Gi bà G được chấp nhận, nên bà Gái có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Gi bà G số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309, 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 313, 705,707, 696 Bộ luật dân sự 1995; Điều 127, khoản 6 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Áp dụng Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 217 Bộ luật dân sự 2015 và 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 kháng cáo của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Gi, bà Châu Hồng G.

Hủy một phần bản án sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang và và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị Bé G1.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G về việc yêu cầu bà Lâm Thị Bé G1 thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng ngày 06/12/2004.

Buộc bà Lâm Thị Bé G tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để bàn giao cho ông Nguyễn Thanh Gi bà Châu Hồng G diện tích đất 60m^2, tại thửa (ô) 25 lô 7 tọa lạc tại Trung tâm thương mại thị trấn Thứ X, thuộc kp1, thị trấn Thứ X, huyện AM, tỉnh Kiên Giang và giao trả cho ông Gi, bà G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 037826 do Ủy ban nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/12/2004 do ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G đứng tên (Chi tiết thửa đất được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang và Trích lục bản đồ địa chính số TL 369-2019 ngày 19/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện AM, tỉnh Kiên Giang).

Trường hợp, bà Lâm Thị Bé G1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì ông Nguyễn Thanh Gi bà Châu Hồng G có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. NLQ1, NLQ4, NLQ5 đang ở trên đất và mượn nhà bà G1 để ở, phải tháo dỡ, di dời tài sản giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Gi, bà G.

3. Bà Lâm Thị Bé G1 và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất được quyền lưu cư (được ở lại trên đất) trong thời hạn 02 (Hai) tháng kể từ ngày tuyên án (02/3/2020).

4. Buộc ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G phải thực hiện nghĩa vụ giao trả đủ số tiền cho bà G1 là 597.500.000đ *(Năm trăm chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*. Trong đó, tiền nhận chuyển nhượng còn nợ là 250.000.000 đồng, lãi chậm trả 247.500.000 đồng, tiền hỗ trợ di dời căn nhà 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

"Mức lãi suất hai bên thỏa thuận" là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

5. Đối với các tài sản trên đất bà Lâm Thị Bé G1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ như bản án tuyên.

6. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị Bé G1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G.

7. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Bà Lâm Thị Bé G1 được hoàn trả tiền tạm ứng án phí (phản tố) là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0006397 ngày 03/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Gi, bà Châu Hồng G được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên buộc bà Lâm Thị Bé G1 phải nộp án phí là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

+ Ông Nguyễn Thanh Gi, bà Châu Hồng G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 23.900.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Gi, bà G đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0006328 ngày 14/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AM, tỉnh Kiên Giang. Ông Gi, bà G còn phải nộp thêm số tiền 23.600.000đ *(Hai mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng)*.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh Gi và bà Châu Hồng G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0007516 và 0007517 cùng ngày 31/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

8. Về chi phí tố tụng đo vẽ, thẩm định giá: Buộc bà Lâm Thị Bé G1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh Gi, bà Châu Hồng G số tiền là 7.031.000đ *(Bảy triệu không trăm ba mươi mốt nghìn đồng)*.

9. 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, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện AM;
- THA dân sự huyện AM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Bích Vân