TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 10/2022/DS-PT
Ngày: 20-01-2022
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các thẩm phán:

1. Ông Lâm Thuận Tùng

2. Ông Nguyễn Phước Hưng

- T ký phiên toà: Bà Bùi Thúy Hằng - T ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Thành- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 75/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2021/DS-ST, ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2021/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 24 tháng 11 năm 2021, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 05 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Thị Lệ T, sinh năm 1980. (có mặt).

2. Ông Giang Thanh P, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: số 445/6A, khóm TK2, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Giang Thanh P: bà Huỳnh Thị Lệ T, sinh năm 1980 (theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2016 lập tại Văn phòng công chứng L). (có mặt).

Địa chỉ: số 445/6A, khóm TK2, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P: ông Trần Tiến V– là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư TV, Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

Địa chỉ: số 26, đường TĐT, phường MB, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1976. (có mặt).

Địa chỉ: số 413/12, tổ 4, khóm TK4, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: số 635/32B Thái Phiên, khóm BK2, phường BK, thành phố L, tỉnh An Giang.

Nơi tạm trú: số 75/4/3 Lê Văn Nhung, khóm BL2, phường MB, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

1. Ông Hoàng Chí T, sinh năm 1986.

2. Bà Lục Diệu H, sinh năm 1986. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 144/3/6B Cô Giang, phường MB, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Chí T: bà Lục Diệu H, sinh năm 1980 (theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2017 lập tại Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng Cúc). (Có mặt).

Địa chỉ: số 144/3/6B Cô Giang, phường MB, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Ủy ban nhân dân thành phố L. (Có đơn xin vắng mặt).

4. Bà Cao Thị Hồng C– Trưởng Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C(trước đây là Văn phòng công chứng ML). (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 25, đường Nguyễn Thị MK, phường ML, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Lệ T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Giang Thanh P, bà Huỳnh Thị Lệ T trình bày:

Ngày 07/7/2010, vợ chồng bà có ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng 44, quyển số 01.TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng ML chứng nhận, bà T đặt cọc cho vợ chồng bà số tiền 192.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 14/8/2010, vợ chồng bà và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng: 100, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng diện tích 404,30m^2, loại đất thổ cư, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191 QSDĐ/gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 12/3/2002 cho bà, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 558.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận thì bà T sẽ chừa lại phần diện tích 32,30m^2 làm lối đi chung cho vợ chồng bà và những hộ khác, nội dung này được thể hiện tại Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 11/11/2010, bà T có lập văn bản cam kết về việc thỏa thuận lối đi chung tại Văn phòng công chứng ML. Ngày 04/01/2011, Ủy ban nhân dân thành phố L thiếu kiểm tra nên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02779 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 16, diện tích 404,3m^2, loại đất ở đô thị cho bà T.

Đến ngày 25/7/2012, bà T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng 772, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng diện tích 152m^2 (ngang 4m x dài 38m), vị trí phần đất chuyển nhượng tiếp giáp thửa 104, thửa số 84 và phần diện tích đất còn lại của thửa 250, giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng.

Tổng số tiền mà vợ chồng bà đã nhận từ bà T là 300.000.000 đồng, còn lại 258.000.000 đồng đến nay bà T chưa thanh toán cho vợ chồng bà. Việc bà T chuyển nhượng một phần diện tích cho ông T, bà H khi chưa thanh toán đủ tiền cho vợ chồng bà là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà. Do bà T không giao đủ tiền nên vợ chồng bà chưa giao đất cho bà T mà tiếp tục quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay.

Nay, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc số 44, quyển số 01, ngày 07/7/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100, quyển 01, ngày 14/8/2010 và đồng ý trả lại cho bà T số tiền 300.000.000 đồng.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 772, quyển số 02, ngày 24/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H, diện tích 152m^2.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Anh T trình bày:

Bà và vợ chồng bà Th có thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng diện tích 404,30m^2, phía vợ chồng bà Th tự chia ra thành 06 nền, mỗi nền 62m^2, tổng cộng là 372m^2, còn lại 32,30m^2 làm lối đi chung cho cả 06 nền. Ngày 07/7/2010, vợ chồng bà Th có nhận cọc 192.000.000 đồng tương đương với việc chuyển nhượng 248m^2 (tức 4 nền, mỗi nền 62m^2), giá chuyển nhượng 248m^2 là 372.000.000 đồng, giá mỗi nền là 93.000.000 đồng.

Thời gian từ ngày 07/7/2010 đến ngày 14/8/2010, vợ chồng bà Th có kêu bà mua luôn 02 nền còn lại trong thửa đất 404,30m^2 với thiện chí cho bà trả dần số tiền của 02 nền này và đồng ý bán với giá thỏa thuận tổng diện tích 404,30m^2 là 558.000.000 đồng, bà đưa trước 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ trả chậm theo thỏa thuận.

Bà và vợ chồng bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng: 100, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng diện tích 404,30m^2, loại đất thổ cư, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 14. Theo thỏa thuận thì bà sẽ chừa lại phần diện tích 32,30m^2 làm lối đi chung cho bà và những hộ khác, nội dung này được thể hiện tại Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 11/11/2010, bà có lập văn bản cam kết về việc thỏa thuận lối đi chung tại Văn phòng công chứng ML. Ngày 04/01/2011, Ủy ban nhân dân thành phố L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02779 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 16, diện tích 404,3m^2, loại đất ở đô thị cho bà.

Trong thời gian này, phía gia đình bà Th có thông tin thửa đất nằm trong quy hoạch nên bàn với bà xin lấy lại 01 nền trong số 06 nền của thửa đất này với giá 93.000.000 đồng/nền. Tuy nhiên, phía bà Th không hợp tác để mở lối đi chung nên giữa bà và vợ chồng bà Th cũng chưa thực hiện bất kỳ thủ tục chuyển nhượng nào đối với 01 nền này, sau đó bà Th không đồng ý giao đất và phát sinh tranh chấp kéo dài đến nay. Việc không hoàn thành được hợp đồng là do phía bà Th không chịu giao đất và không thiện chí thực hiện việc mở lối đi chung chứ không phải lỗi của bà.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 25/7/2012 giữa bà với ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng 772, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng diện tích 152m^2 (ngang 4m x dài 38m), vị trí phần đất chuyển nhượng tiếp giáp thửa 104, thửa số 84 và phần diện tích đất còn lại của thửa 250, giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng thì thực tế là do bà thiếu nợ của bạn bà H với tổng số tiền nợ gốc + lãi là 380.000.000 đồng, sau đó giữa các bên thỏa thuận sang lại phần nợ này cho bà H nên bà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng bán phần diện tích đất 152m^2 để cấn trừ số nợ này. Sau đó, do cần tiền sinh hoạt nên bà có bán thêm cho bà H diện tích 50,15m^2 với giá 150.000.000

đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2017 nhưng không có công chứng, chứng thực và bà H đã trả cho bà số tiền 56.000.000 đồng.

Bà yêu cầu phản tố:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2010 giữa bà với bà Huỳnh Thị Lệ T và ông Giang Thanh P, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 14, diện tích 404,30m2 tại khóm TK2, phường Mỹ Hoà, thành phố L, tỉnh An Giang.

+ Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Lục Diệu H, ông Hoàng Chí T là vô hiệu, gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 772 ngày 24/7/2012, diện tích 152m2 (04m x 38m) phần đất chuyển nhượng tiếp giáp thửa số 104, thửa số 84 và phần diện tích còn lại của thửa 250.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2017 diện tích 50,15m2 (4,94m x 10,15m) phần đất chuyển nhượng tiếp giáp thửa số 104, thửa số 50 và phần diện tích còn lại của thửa 250.

+ Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lục Diệu H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Chí T trình bày:

Ngày 24/7/2012 vợ chồng bà và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng 772, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng diện tích 152m^2 (ngang 4m x dài 38m), vị trí phần đất chuyển nhượng tiếp giáp thửa 104, thửa số 84 và phần diện tích đất còn lại của thửa 250, giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng. Thực tế số tiền chuyển nhượng được quy đổi từ tiền nợ gốc và lãi mà bà T nợ của bà. Trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án thì bà T và bà Th có thỏa thuận bà T đồng ý trả 202,15m^2 đất cho bà Th. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng bà chỉ nhận phần đất của mình là 152m^2, còn lại 50,15m^2 là của bà T.

Ngày 20/4/2017 bà T đồng ý bán phần đất còn lại là 50,15m^2 cho vợ chồng bà với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, bà đã đưa cho bà T 56.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2017 nhưng không có công chứng, chứng thực.

Vợ chồng bà có yêu cầu độc lập:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 772 ngày 24/7/2012 diện tích 152m2 (ngang 4m x dài 38m), phần đất chuyển nhượng tiếp giáp thửa số 104, thửa số 84 và phần diện tích còn lại của thửa 250.

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2017 diện tích 50,15m2 (ngang 4,94m x dài 10,15m), phần đất chuyển nhượng tiếp giáp thửa số 104, thửa số 50 và phần diện tích còn lại của thửa 250.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Hồng C có đơn xin xét xử vắng mặt và trong quá trình giải quyết vụ án có văn bản ngày 04/7/2016, ngày 18/5/2020 trình bày:

Ngày 07/7/2010, bà T và ông P, bà Th có ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng ML, số tiền đặt cọc 192.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 07/7/2010 đến ngày 07/8/2010 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích quyền sử dụng đất sau khi tất toán ngân hàng đối với thửa đất diện tích 248,00m^2, mục đích sử dụng đất: ODT, giá chuyển nhượng 372.000.000 đồng, thuộc tờ bản đồ số 14, thửa đất số 51, tọa lạc tại khóm TK2, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191 QSDĐ/gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 12/3/2002.

Đến ngày 14/8/2010 tức là sau khi hết thời hạn đặt cọc bà T, ông P, bà Th yêu cầu Văn phòng công chứng ML lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, giá chuyển nhượng 558.000.000 đồng, giao tiền 02 lần, trả trước 200.000.000 đồng vào ngày 13/8/2010, số tiền còn lại thanh toán vào ngày 10/01/2011. Trong hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/8/2010 bà T có cam kết chừa lại một phần diện tích nhận chuyển nhượng là 32,30m^2 làm lối đi chung, phần diện tích này không xây dựng nhà và các công trình khác. Bà T đã ký văn bản cam kết chừa lại phần diện tích nêu trên vào ngày 11/11/2010 tại Văn phòng công chứng ML.

Quá trình soạn thảo hợp đồng có sai sót số chứng minh nhân dân của bà T nên Văn phòng công chứng tiến hành sửa lỗi kỹ thuật theo quy định, lỗi được sửa lại như sau: 35117096 sửa thành 351117096; 32,30m^2 sửa thành 0,00m^2; 372,00m^2 sửa thành 404,30m^2.

Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, bà T thỏa thuận với ông T, bà H chuyển nhượng một phần diện tích quyền sử dụng đất 152m^2, (ngang 4m x dài 38m), vị trí phần đất chuyển nhượng tiếp giáp thửa 104, thửa số 84 và phần diện tích đất còn lại của thửa 250, giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng. Do quyền sử dụng đất nằm trong quy hoạch nên ông T, bà H được toàn quyền quyết định trong việc đền bù đối với phần diện tích nhận chuyển nhượng. Các bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ML ngày 24/7/2012, số công chứng 772, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc và các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bà T, ông P, bà T, ông T, bà H có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật đồng thời Văn phòng công chứng ML không nhận được Công văn nào của các cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn chuyển dịch tài sản nên việc giao kết các hợp đồng trên tại Văn phòng công chứng ML là đúng quy định pháp luật.

Bà Cao Thị Hồng C không có ý kiến về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Phong, bà Thu cũng như tranh chấp giữa bà T và ông T, bà H

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố L có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt nhưng có nội dung trình bày tại bản luận cứ ngày 22/3/2021:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100 ngày 14/8/2010 giữa bà Th, ông P với bà T đối với diện tích 404,30m^2, đất tọa lạc tại ấp TK2, phường MH, thành phố L, tỉnh An Giang, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 772 ngày 24/7/2012 giữa bà T với ông T, bà H diện tích 152m^2, ghi nhận sự tự nguyện của bà Th trả lại cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST, ngày 24-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố L đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Anh T.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2010 giữa bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P và bà Nguyễn Thị Anh T lập tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng: 100, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Bà Nguyễn Thị Anh T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 404,3m^2, thửa số 250, tờ bản đồ số 16, loại đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T *(theo bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L lập ngày 03/02/2017).*

- Buộc bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P số tiền 864.384.000 đồng *(Tám trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng).*

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu Hiển, lập tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng 772, quyển số 02.TP/CC-SCC-HĐGD diện tích 152m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2017 diện tích 50,15m^2 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ giao trả cho bà Lục Diệu H số tiền 462.096.000 đồng *(Bốn trăm sáu mươi hai triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn đồng)*.

- Buộc bà Lục Diệu H có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Anh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011, thửa số 250, tờ bản đồ số 16, loại đất ở tại đô thị do UBND thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và thi hành án.

Ngày 02/4/2021, bà Huỳnh Thị Lệ T kháng cáo: Yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm, cụ thể:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc số 44, quyển số 01, ngày 07/7/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100, quyển 01, ngày 14/8/2010 và đồng ý trả lại cho bà T số tiền 300.000.000 đồng.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 772, quyển số 02, ngày 24/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H, diện tích 152m^2.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T.

+ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của người bị kiện và yêu cầu độc lập của người liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/11/2021, nguyên đơn bà Th yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng chứ bằng hình thức xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đang tranh chấp.

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử công khai nội dung thẩm định thì trên diện tích đất tranh chấp không có vật kiến trúc, không có cây lâu năm, không có trồng cây sau khi xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Lệ T rút một phần kháng cáo về yêu cầu không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lục Diệu H, Hoàng Chí T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th và bà T là trái pháp luật vì số liệu trong Hợp đồng đã bị Văn phòng công chứng tự chỉnh sửa trái với sự tự nguyện, sự thỏa thuận của các đương sự, việc chỉnh sửa số liệu phải lập phụ lục hợp đồng.

Bên chuyển nhượng bà Th chưa giao đất, bên nhận chuyển nhượng bà T chưa giao đủ tiền. Bà T nhận đất sẽ không có lối đi vô đất sẽ khó thực hiện quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội Đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th và bà T, bà Th đồng ý hoàn trả cho bà T 300.000.000đ.

Bị đơn bà Anh T tranh luận: Việc chỉnh sửa số liệu diện tích đất trong hợp đồng đều có sự đồng ý của các bên nên Văn phòng Công chứng mới chỉnh sửa trong Hợp đồng nói vậy oan cho Văn phòng Công chứng; Bà yêu cầu bà Th, ông Phong giao đất, còn việc không có lối đi vô đất thì sẽ yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Luật sư và bà Th không tranh luận với bị đơn về nội dung chỉnh sửa số liệu trong hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng vụ án: Việc tuân theo pháp luật, thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng đề xuất giải quyết vụ án:

Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th và bà T trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện giao kết và tiền đặt cọc chuyển thành tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và bà T đã được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là đúng pháp luật nên không có sơ sở để hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất. Cấp sơ thẩm lẽ ra phải tính lãi suất chậm trả đối với số tiền bà T chưa thực hiện trả nhưng lại tính bồi Tờng thiệt hại là không chính xác nhưng do bà T không kháng cáo nên không xem xét. Về yêu cầu phản tố của chị H, T và tại phiên tòa, chị Th rút lại kháng cáo nội dung này nên đề nghị HĐXX phúc thẩm đình chỉ nội dung rút kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Lệ T trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Về trích yếu bản án: Cấp sơ thẩm đã thụ lý nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thể hiện tại phần trích yếu bản án là có thiếu sót nhưng không nghiêm trọng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th rút lại nội dung kháng cáo về yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Anh T và bà Lục Diệu H, Hoàng Chí T. Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung này.

Xét kháng cáo của bà Th.

[4] Về hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P với bà Nguyễn Thị Anh T.

Nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P với bà Nguyễn Thị Anh T ngày 14/8/2010 đối với diện tích đất 404,30m^2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191 QSDĐ/gA được UBND thành phố L cấp ngày 12/3/2002 cấp cho Huỳnh Thị Lệ T đứng tên đã được Văn phòng công chứng ML công chứng (nay là VPCC Cao Thị Hồng C) trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên được pháp luật công nhận là hợp đồng chuyển nhượng đất hợp pháp, và bà T được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011. Theo Điều 188 Luật đất đai 2013 thì bà T được Nhà nước công nhận là người chủ sử dụng đất, thời điểm chuyển quyền sử dụng đất coi như đã hoàn thành nên cấp sơ thẩm không chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất là đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ về vi phạm các điều kiện để hủy hợp đồng được quy định tại các Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự 2005 (Điều 177, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015) nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 04.3.2019 của Tòa án nhan dân Tối cao thì thủ tục Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng là "thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính

cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng"*. Cấp sơ thẩm nên tuyên không chấp nhận yêu cầu huỷ giấy của nguyên đơn. Nhưng cấp sơ thẩm không nhận định gì là thiếu sót cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, Toà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th, ông P với bà T là đã giải quyết vụ án đúng với quy định pháp luật.

[6] Như phân tích trên, nguyên đơn bà Th, ông P yêu cầu hủy hợp đồng với lý do bà T chưa thanh toán 258.000.000đ còn thiếu và trong hợp đồng có sửa số liệu là không có căn cứ hủy. Bởi vì, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2010 có hiệu lực pháp luật và đây là hợp đồng song vụ, bà T phải có nghĩa vụ trả tiền, nhận đất; bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao đất và nhận tiền. Bà T đã thanh toán được 300.000.000đ, còn thiếu 258.000.000đ nên cần buộc bà T phải trả số tiền chưa thanh toán cũng như trách nhiệm dân sự về chậm trả. Tại khoản 2 Điều 2 Hợp đồng chuyển nhường quyền sử dụng đất ngày 14/8/2010, thì bà T phải thanh toán một lần, bằng tiền Việt Nam vào ngày ký hợp đồng tức là ngày 14/8/2010. Theo quy định tại Điều 305, Điều 700 Bộ luật Dân sự 2005 thì bà T phải chịu chịu lãi suất do chậm trả kể từ ngày ký kết hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/3/2021. Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 thì lãi suất cơ bản là 9%/ năm. Vậy, khoảng thời gian từ ngày 14/8/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm 24/3/2021 là 10 năm 7 tháng 09 ngày nhân với lãi suất 9%, số tiền lãi chậm trả tương đương 246.325.000đ. Nhưng cấp sơ thẩm lại tính theo hướng bồi thường thiệt hại với số tiền 864.384.000đ là có lợi cho nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo nội dung này, coi như bà T chấp nhận với nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về quyền tự quyết và tự định đoạt của đương sự nên không xem xét điều chỉnh về nội dung này.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận chưa giao đất, bị đơn xác nhận chưa nhận đất chuyển nhượng. Hơn nữa, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc bà Th, ông P phải giao diện tích đất 404,30m^2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191 QSDĐ/gA được UBND thành phố L cấp ngày 12/3/2002 cấp cho Huỳnh Thị Lệ T đứng tên thì mới giải quyết triệt để của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về dành lối đi 32,30m^2.

[8] Theo thỏa thuận thì bà Nguyễn Thị Anh T sẽ chừa lại phần diện tích 32,30m^2 làm lối đi chung cho vợ chồng bà Th và những hộ khác, nội dung này được thể hiện tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2010.

Ngày 11/11/2010, bà T có lập văn bản cam kết về việc thỏa thuận lối đi chung tại Văn phòng công chứng ML. Văn phòng Đăng ký đất đai thành L có văn bản trả lời do diện tích tách thửa 32m^2 nhỏ hơn 35m^2 diện tích tối thiểu được tách. Hơn nữa, một trong các cạnh của diện tích đất tách thửa không tiếp giáp với đường công cộng,…nên không đủ điều kiện tách thửa. Về nội dung này, sự điều chỉnh diện tích 32,30m^2 trong hợp đồng chuyển nhượng là do bà T, bà Th thỏa thuận điều chỉnh chứ không phải Văn phòng tự ý thực hiện như luật sư trình bày và sự điều chỉnh này được Luật Công chứng 2008 cho phép chỉnh sửa số liệu theo Điều 42. Trong quá trình sử dụng, bà Th và các hộ khác không có lối đi, cần thiết phải mở lối đi của thửa đất số 250 do bà T đứng tên thì các bên có thể thỏa thuận hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo pháp luật dân sự nên lập luận rằng bà T sẽ không có lối đi để hủy hợp đồng là chưa đủ căn cứ.

Mặc dù, bà Hiền, ông Tâm không kháng cáo, nhưng cấp phúc thẩm cần nhận định thêm để hiểu rõ về cách tuyên của quyết định án sơ thẩm.

[9] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Anh T với ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H có công chứng, do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được nên cấp sơ thẩm phải tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, theo đó, buộc bà T phải hoàn trả tiền cho ông Tâm, bà Hiền. Tuy nhiên, tại Văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2017 giữa bà Lục Diệu H và ông Hoàng Chí T được công chứng xác nhận: Đất mà bà Lục Diệu H nhận chuyển nhượng từ bà T là tài sản riêng của bà Hiền (tiền mua đất là tài sản riêng của bà Hiền) nên cấp sơ thẩm tuyên bà T trả tiền cho bà Hiền (mà không phải trả cho bà Hiền, ông Tâm) và bà Hiền là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số CH27799 ngày 04/01/2011 phải trả cho bà T.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[10] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Th yêu cầu thẩm định nhưng kết quả không khác với thẩm định của cấp sơ thẩm nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 500.000đ (đã thực hiện xong).

[11] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo bà Th, ông Phong không được chấp nhận nên ông bà phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Từ những phân tích Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Sửa Bản án sơ thẩm số: 54/2021/DS-ST ngày 24-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố L về nội dung tuyên án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; Điều 227; Điều 228, Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Các điều 122, 127, 137, 305, 692, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005 *(Các điều 117, 122, 123, 131, 163, 164, 166, 503, 688 Bộ luật dân sự 2015)*

- Căn cứ khoản 13 Điều 3 và các Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 39 và Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Điều 95, khoản 5, 7 Điều 166, 188 Điều 203 Luật đất đai 2013

- Điều 42 Luật Công chứng 2008; Điều 5 Luật công chứng 2014

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Tòng vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P đối với bà Nguyễn Thị Anh T.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Anh T.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2010 giữa bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P và bà Nguyễn Thị Anh T lập tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng: 100, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Bà Nguyễn Thị Anh T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 404,3m^2, thửa số 250, tờ bản đồ số 16, loại đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T *(theo bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L lập ngày 03/02/2017)* và buộc bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P phải giao cho bà T diện tích 404,3m^2 đất, thửa số 250, tờ bản đồ số 16, loại đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P số tiền 864.384.000 đồng *(Tám trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng).*

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu Hiển, lập tại Văn phòng công chứng ML, số công chứng 772, quyển số 02.TP/CC-SCC-HĐGD với diện tích 152m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2017 diện tích 50,15m^2 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ giao trả cho bà Lục Diệu H số tiền 462.096.000 đồng *(Bốn trăm sáu mươi hai triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn đồng)*.

- Buộc bà Lục Diệu H có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Anh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02779 ngày 04/01/2011, thửa số 250, tờ bản đồ số 16, loại đất ở tại đô thị do UBND thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị Anh T.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về chi phí đo đạc, định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P có nghĩa vụ chịu 1.195.000 đồng *(Một triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn đồng)* nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Phiếu thu ngày 12/8/2016, Biên bản giao, nhận chi phí thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2020. Bà Th, ông Phong đã nộp xong.

Ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H có nghĩa vụ hoàn lại 1.195.000 đồng *(Một triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn đồng)* cho bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P.

Bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P phải chịu chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: 500.000đ, hoàn trả lại cho ông bà số tiền 1.500.000đ đã tạm ứng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Lệ T, ông Giang Thanh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.750.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009789 ngày 06/6/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. Bà Th, ông Phong được nhận lại 3.450.000 đồng *(Ba triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).*

Bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu 51.794.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003113 ngày 05/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. Buộc bà T phải tiếp tục nộp số tiền 51.494.400 đồng *(Năm mươi mốt triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng).*

Ông Hoàng Chí T, bà Lục Diệu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0015524 ngày 06/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. Ông Tâm, bà Hiền đã nộp xong.

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Lệ T phải chịu 500.000đ (đã thực hiện xong)

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Th phải chịu án phí phúc thẩm được khấu trừ 300.000đ theo biên lai thu số: 0002185 ngày 15/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi Tòng thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định 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.

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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn cáo kháng cáo, kháng nghị.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS tp. L;
- TAND tp. L
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Keo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN–CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Chí Keo