

Bản án số: 62/2022/DS-PT.

Ngày: 31/5/2022.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất
và tài sản gắn liền trên đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Luông

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn

Ông Hồ Hữu Thắng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Cao Kiều Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 và 31 tháng 5 năm 2022 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 28/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trịnh Quốc Đ, sinh năm 1990;

2. Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1990;

Địa chỉ: ấp 7, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Tạm trú: Số 25, lô A12, khu tái định cư và dân cư thương mại phục vụ công nghiệp T, huyện A, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần L - HG

Địa chỉ: Số 213, Quốc lộ 1A, ấp Phú T1, xã T, huyện A, tỉnh Hậu Giang.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2, chức vụ: Giám đốc
Địa chỉ: Số 216, đường N, phường T3, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Vũ Hữu Thiên A, sinh năm 1971
Địa chỉ: C11.09 lô C chung cư Tân M, phường T4, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền lập ngày 09/5/2022 (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D là nguyên đơn trong vụ án.
2. Công ty cổ phần L - HG là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D thống nhất trình bày: Vào ngày 01/7/2017, nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Công ty cổ phần L - HG (gọi tắt là Công ty L). Nguyên đơn đã hoàn thành khoản tiền thanh toán đúng tiến độ đợt 1 và đợt 2, còn đợt 3 chưa thanh toán với lý do tại khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng có nêu bị đơn có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Nếu sau 12 tháng bị đơn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn thì bị đơn phải chịu phạt 0,1%/ngày với số tiền nguyên đơn đã đóng là 603.200.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường hợp đồng cho nguyên đơn với số tiền là 381.222.400 đồng, số tiền này được tính từ ngày 01/7/2018 đến ngày 24/3/2020, sau ngày 24/3/2020 mỗi ngày phát sinh phải bồi thường bổ sung nối tiếp nhau; hủy bỏ thông báo số 17/TB-TLHG của bị đơn do nội dung bất hợp lý; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho nguyên đơn với giá trị chuyển nhượng là 650.777.000 đồng. Nguyên đơn sẽ thanh toán làm 3 đợt và đến thời điểm hiện tại nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn được số tiền 603.200.000 đồng. Hiện tại còn số tiền đợt 3 là 47.577.000 đồng bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán xong mới làm

thủ tục sang tên nhưng nguyên đơn không thực hiện, trong khi đó nguyên đơn đã nhận nhà và đất sử dụng ổn định. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với nguyên đơn. Lý do hủy hợp đồng là do nguyên đơn không có thiện chí trong việc giao kết hợp đồng, bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn đến công ty để hoàn tất thủ tục công chứng sang tên và thanh toán phần tiền còn lại cho bị đơn nhưng nguyên đơn không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D.

Buộc Công ty L có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D phần đất và tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/HĐCN ngày 01 tháng 7 năm 2017 với diện tích 123,5m², thuộc lô A12 nền số 25 thửa mới 227, loại đất ONT (Có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

2. Buộc Công ty L phải trả cho ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D số tiền do phạt vi phạm hợp đồng là 112.798.400 đồng (Một trăm mười hai triệu bảy trăm chín mươi tám ngàn bốn trăm đồng). Khấu trừ phần tiền 47.577.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) ông Đ, bà D phải thanh toán cho Công ty L theo hợp đồng, Công ty L phải trả cho ông Đ, bà D số tiền là 62.221.000 đồng (Sáu mươi hai triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng).

3. Kể từ ngày ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty L, chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng Công ty L còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/HĐCN ngày 01 tháng 7 năm 2017.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, vẽ lược đồ và định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 28 tháng 12 năm 2020, bị đơn Công ty cổ phần L - HG có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D và bị đơn Công ty cổ phần L - HG giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần L HG, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất" là đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D và bị đơn Công ty cổ phần L - HG có đơn kháng cáo hợp lệ, còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D và bị đơn Công ty cổ phần L - HG:

[3.1] Ngày 01/7/2017 nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với diện tích đất 123,5m², tờ bản đồ 35, đất tọa lạc tại ấp Phú T1, xã T, huyện A, tỉnh Hậu Giang; tài sản gắn liền với đất là nhà xây kiên cố 01 trệt, 01 tầng, diện tích xây dựng 46m², giá trị chuyển nhượng là 650.777.000 đồng. Thời điểm hai bên ký hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng này bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận ngày 23/02/2017 tại thửa 227, tờ bản đồ số 35, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT07626 diện tích là 123,5m².

Bị đơn là công ty được cấp phép kinh doanh bất động sản, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì việc công chứng hợp đồng không là điều kiện bắt buộc, hai bên cũng không thỏa thuận điều kiện này trong hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng. Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng đảm bảo đúng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

[3.2] Nguyên đơn và bị đơn đã cam kết về thời gian bàn giao nhà và thanh toán tiền trong hợp đồng. Theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng thì nguyên đơn thanh toán thành 3 đợt, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 2 đợt với tổng số tiền là 603.200.000 đồng, số tiền còn lại đợt 3 chưa thanh toán theo hợp đồng là 47.577.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng quy định tại Mục 3.1 Điều 3: “*Đợt 3: Thanh toán giá trị hợp đồng còn lại tương đương 47.577.000 đồng, sau khi bên A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã hoàn thành thủ tục sang nhượng cho bên B (dự kiến khoảng 6 tháng)*”. Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận trên thì bị đơn đã vi phạm hợp đồng và việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trước khi nguyên đơn thanh toán phần tiền còn lại là hoàn toàn đúng theo thỏa thuận của hai bên. Mặc dù, hiện tại nguyên đơn chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nguyên đơn cũng đã thanh toán 603.200.000 đồng/650.777.000 đồng tổng giá trị hợp đồng và bị đơn đã giao đất và tài sản gắn liền trên đất cho nguyên đơn sử dụng ổn định từ năm 2017 cho đến nay, vì vậy bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo đúng quy định tại Điều 22, Điều 39 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Từ phân tích trên xét thấy việc nguyên

đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải sang tên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Quá trình ký kết hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Do đó, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Như đã nhân định tại mục [3.2] thì bị đơn đã vi phạm hợp đồng, vì vậy phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là 0,1%/ngày. Tuy nhiên, đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 541.673.600 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 4 mục 4.2 của hợp đồng hai bên có thỏa thuận: *“Bên A có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho bên B (chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng). Nếu sau 12 tháng, bên A không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B thì bên A phải chịu phạt 0,1%/ngày với số tiền mà bên B đã thanh toán”*, tính đến thời điểm này thì bị đơn đã vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, cả hai bên cũng không xác định rõ mức phạt vi phạm dành cho thời hạn cụ thể đến khi nào. Mặt khác, tại Điều 8 của Hợp đồng cũng xác định *“Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh tranh chấp thì trước hết các bên phải nỗ lực thương lượng, hòa giải trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích của nhau”*. Nhưng qua hồ sơ thể hiện hai bên chưa có lần nào thương lượng hòa giải với nhau. Sau khi hết 12 tháng như thỏa thuận, hai bên cũng không thực hiện việc thanh lý hợp đồng và kéo dài thời gian đến tháng 3/2020, bị đơn mới có văn bản yêu cầu bên nguyên đơn đến để thanh lý hợp đồng; nguyên đơn cũng không chứng minh được trong khoảng thời gian trên có liên hệ với bị đơn để đề nghị thanh lý hợp đồng. Như vậy, việc chậm thanh lý hợp đồng là do lỗi của cả hai bên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định sau khi hết hạn thỏa thuận trong hợp đồng, do nguyên đơn với bị đơn có sự thân tình nên nguyên đơn chấp nhận việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm hơn so với thỏa thuận trong hợp đồng. Đến ngày 10/3/2020, do bị đơn tính phần lãi phạt đối với số tiền nguyên đơn còn thiếu ở giai đoạn 3 nên mới làm đơn khởi kiện. Do đó, về mặt thực tế nguyên đơn đã chấp nhận việc bị đơn chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu tính phạt vi phạm hợp đồng từ thời điểm ngày 01/7/2018 là không phù hợp.

[3.4] Sau khi Tòa án thụ lý vụ kiện, hai bên cũng không thể hiện được thiện chí cùng nhau thương lượng hoàn thiện việc thực hiện hợp đồng. Ngày 06 tháng 5 năm 2020, Công ty L đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ bà D với điều kiện phải hoàn thiện phần tiền còn thiếu trong giai đoạn 3 và rút

đơn khởi kiện, phía bà D, ông Đ không đồng ý mà yêu cầu Công ty phải giao giấy chứng nhận quyền sử đất và tài sản gắn liền trên đất xong, nguyên đơn mới đóng phần tiền còn thiếu ở giai đoạn 3 như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do vậy, xác định thời điểm bên Công ty phải chịu trách nhiệm phạt vi phạm là sau khi các bên đã thỏa thuận thương lượng nhưng không đạt được mục đích là từ ngày 10 tháng 6 năm 2020, ngày Công ty ra thông báo thanh lý hợp đồng do bên B không thanh toán tiền đúng tiến độ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định thời gian Công ty phải chịu phạt do vi phạm hợp đồng là 6 tháng 7 ngày với mức phạt 0,1%/ ngày theo thỏa thuận của các bên với số tiền tương đương là 112.798.400 đồng tính từ ngày 10/6/2020 cho đến thời điểm xét xử là hợp pháp, có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.] Về phần nhà bếp, mái hiên, ban công, các phòng trọ... Nguyên đơn xác định khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất và nhà thì nguyên đơn có xây dựng thêm, quá trình xây dựng nhà và sử dụng nhà từ năm 2017 đến nay nguyên đơn không bị phía bị đơn hay cơ quan có thẩm quyền lập biên bản hoặc xử phạt vi phạm hành chính, buộc phải tháo dỡ hoặc di dời, cũng không có tranh chấp xảy ra.

[4.1] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCN ngày 01 tháng 7 năm 2017 giữa bị đơn với nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, việc bị đơn cho rằng, do nguyên đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền cho bị đơn, vi phạm nghĩa vụ thanh toán và không có thiện chí trong việc thỏa thuận thanh lý hợp đồng là không có căn cứ. Bị đơn cho rằng đã gửi nhiều thông báo cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không trả lời. Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được Văn bản hay Quyết định thông báo nào đã gửi cho nguyên đơn thể hiện nếu không thanh toán tiền đúng thời hạn thì bị đơn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đồng thời, căn cứ theo nội dung thỏa thuận tại Mục 3.1 Điều 3 thì bị đơn có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trước khi nguyên đơn thanh toán phần tiền còn lại là hoàn toàn đúng theo thỏa thuận của hai bên. Do đó, không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCN ngày 01/7/2017 giữa bị đơn với nguyên đơn.

Từ nhận định trên xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa nguyên đơn và bị đơn được tiếp tục thực hiện nên các bên phải thực hiện các nghĩa vụ còn lại.

Ngược lại, bị đơn phải tiếp tục việc chuyển giao các thủ tục khác có liên quan theo quy định.

[4.2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng là 47.577.000 đồng. Mặc dù, theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bị đơn phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trước khi nguyên đơn thanh toán đủ tiền. Tuy nhiên, thực tế nguyên đơn đã nhận nhà và đất ở ổn định từ năm 2017 cho đến nay nên về mặt thực tế nguyên đơn là bên được lợi nhiều hơn. Do đó, nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán phần tiền còn thiếu là 47.577.000 đồng cho bị đơn.

[4.3] Tại khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng số 01/HĐCN ngày 01/7/2017 quy định bên A có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất đối với nền thương mại đã nêu tại hợp đồng này cho bên B. Hỗ trợ cung cấp các giấy tờ cần thiết để bên B thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất. Nhưng cấp sơ thẩm buộc công ty cổ phần L - HG có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/HĐCN ngày 01 tháng 7 năm 2017 với diện tích 123,5m², thuộc lô A12 nền số 25 thửa mới 227, loại đất ONT là chưa có cơ sở. Bởi vì theo hợp đồng thì nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích là 123,5 m², diện tích nhà ở 46m². Khi thẩm định thì nguyên đơn đã xây dựng nhà và vật kiến trúc hết diện tích 132,5m².

Từ những lập luận và phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần L.

[4.4] Xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định thời gian Công ty L phải chịu phạt do vi phạm hợp đồng là ngày 01/7/2018 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm; dân sự phúc thẩm và chi phí đo đạc, thẩm định: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 9, Điều 10, khoản 3 Điều 17, Điều 22, Điều 23, Điều 39, Điều 40 của Luật kinh doanh bất

động sản; Điều 95, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 418, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần L - HG.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm 39/2020/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D.

Buộc bị đơn Công ty cổ phần L - HG có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/HĐCN diện tích 123,5m², thuộc lô A12, nền số 25, thửa mới 227, loại đất ONT (Có Mảnh trích đo địa chính 46-2020 kèm theo). Công ty cổ phần L có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ cần thiết cho ông Đ và bà D thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

2. Buộc Công ty cổ phần L - HG phải trả cho ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D số tiền do phạt vi phạm hợp đồng là 112.798.400 đồng (Một trăm mười hai triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm đồng).

3. Buộc ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần L - HG số tiền còn lại theo hợp đồng là 47.577.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần L - HG về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/HĐCN ngày 01 tháng 7 năm 2017 giữa Công ty cổ phần L - HG với ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Công ty cổ phần L - HG phải chịu 9.092.625 đồng (Chín triệu không trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng), Công ty cổ phần L - HG đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Quốc Đ, bà Đặng Thùy D phải chịu án phí phần bị bác là 23.058.000 đồng (Hai mươi ba triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ, bà D đã nộp là 9.530.000 đồng (Chín triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003662 ngày 20 tháng 04 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang. Như vậy ông Đ, bà D còn phải nộp thêm số tiền là 13.528.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Công ty cổ phần L - HG phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm phần phản tố bị bác và 5.639.920 đồng phần phải thực hiện nghĩa vụ. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty cổ phần L - HG đã nộp theo biên lai thu số 0003811 ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A. Như vậy Công ty cổ phần L - HG còn phải nộp thêm 5.639.920 đồng (Năm triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn chín trăm hai mươi đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trịnh Quốc Đ và bà Đặng Thùy D mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Đ, bà D đã nộp lần lượt theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007369 và 0007368 lập ngày 31/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang thành tiền án phí phúc thẩm.

Công ty cổ phần L - HG phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007370 ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

8. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Công ty cổ phần L - HG phải chịu 13.940.000đ (Mười ba triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng), Công ty cổ phần L - HG đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 31 tháng 5 năm 2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. A;
- CC THADS H. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Văn Luông