

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 04/2024/DS-PT
Ngày: 05-01-2024.
V/v: tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và nhà ở.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Tố Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2023/TLPT-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023DS-ST, ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 283/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty A.

Địa chỉ: Số 24 đường A, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông B, theo văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023 (ông Quyết có mặt).

Địa chỉ: Đường L, khóm M, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà C, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Lô B, Khu dân cư L, đường A, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người kháng cáo: nguyên đơn Công ty A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty A (sau đây gọi tắt là Công ty A) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông B trình bày: Vào ngày 09/10/2019 Công ty A và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2/B1/2019/HĐMB với các điều khoản:

+ Về đặc điểm thửa đất: Tổng diện tích $5,0m \times 18m = 90m^2$. Loại đất ODT: $5m \times 15m = 75m^2$, diện tích mặt bằng xây dựng: $5 \times 15 = 75m^2$. Loại nhà: Ở liền kề trệt, thửa số 2 - Lô B1 tại Khu dân cư Thương mại L, đường A, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Thời hạn sử dụng lâu dài.

+ Về đặc điểm nhà ở: Kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa xi măng, bả mastic, sơn nước hoàn thiện. Mái xà gỗ thép hộp, lợp tôn sóng vuông, trần thạch cao. Cửa: cửa đi, cửa sổ, cửa phòng khung sắt kính, cửa vệ sinh nhựa. Nền lót gạch ceramic 400 x 400. Nhà vệ sinh gồm lavabo, chậu xí bệt, tường ốp gạch men cao 1,2m, vòi tắm.

Tổng giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Trả trước 250.000.000 đồng. Số tiền còn lại 350.000.000 đồng, trả trong 07 năm theo dư nợ giảm dần, lãi suất 1%/ tháng cố định, không điều chỉnh trong quá trình thực hiện.

Thời gian bắt đầu trả nợ được chia ra như sau:

Lần	Ngày	Nợ gốc	Lãi hàng năm	Thanh toán gốc	Tổng thanh toán
1	10/09/2020	350.000.000	42.000.000	50.000.000	92.000.000
2	10/09/2021	300.000.000	36.000.000	50.000.000	86.000.000
3	10/09/2022	250.000.000	30.000.000	50.000.000	80.000.000
4	10/09/2023	200.000.000	24.000.000	50.000.000	74.000.000
5	10/09/2024	150.000.000	18.000.000	50.000.000	68.000.000
6	10/09/2025	100.000.000	12.000.000	50.000.000	62.000.000
7	10/09/2026	50.000.000	6.000.000	50.000.000	56.000.000
Tổng cộng				350.000.000	

Bà C thanh toán được hai năm: Năm 2020 số tiền gốc là 50.000.000 đồng; năm 2021 là 50.000.000 đồng. Cả năm 2022 bà C không thanh toán. Công ty đã nhiều lần nhắc nợ, nhưng bà C chỉ trả được 18.000.000 đồng tiền lãi. Nhận thấy, bên

mua nhà là bà C không có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Nay Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2/B1/2019/HĐMB giữa Công ty A với bà C. Buộc bà C giao trả lại cho Công ty căn nhà số 2, Lô B, khu dân cư thương mại L, số B, đường A, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Công ty A đồng ý hoàn trả cho bà C số tiền trả trước là 250.000.000 đồng; Số tiền thanh toán gốc hai kỳ (năm 2020 và năm 2021) là: 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 350.000.000 đồng và yêu cầu bà C phải bồi thường giá trị nhà ở bị hư hỏng theo giá trị thực vào thời điểm thẩm định, định giá. Thời gian sử dụng nhà từ năm 2019 đến nay, tạm tính số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Công ty A rút lại yêu cầu buộc bà C bồi thường giá trị tài sản hư hỏng với số tiền 10.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho bà C giá trị mái che phía trước và 01 cửa phía sau do bà C lắp thêm với số tiền là 20.000.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà C, nhưng bà C không có văn bản gửi cho Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023DS-ST, ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 423, khoản 1 Điều 424, Điều 427 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Hủy hợp đồng số 2/B1/2019/HĐMB ký kết ngày 10 tháng 9 năm 2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa Công ty A với bà C.

- Buộc bà C trả lại cho Công ty A căn nhà số 2, Lô B, khu dân cư thương mại L, số B, đường A, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có đặc điểm, kết cấu như sau: Đất có tổng diện tích $5,0m \times 18m = 90m^2$. Loại đất ODT: $5m \times 15m = 75m^2$, diện tích mặt bằng xây dựng: $5m \times 15m = 75m^2$. Loại nhà: Ở liền kề trệt, thửa số 2 - Lô B1 tại Khu dân cư Thương mại L, đường A, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đặc điểm nhà ở: Kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa xi măng, bả mastic, sơn nước hoàn thiện. Mái xà gỗ thép hộp, lợp tôn sóng vuông, trần thạch cao. Cửa đi, cửa sổ, cửa phòng khung sắt kính, cửa vệ sinh nhựa. Nền lót gạch ceramic 400 x 400. Nhà vệ sinh gồm lavabo, chậu xí bệt, tường ốp gạch men cao 1,2m, vòi tắm.

- Giao cho Công ty A được quyền sử dụng: Phần mái che phía trước căn nhà, diện tích ngang 05m x 3,5m (xây dựng, sử dụng dài hơn 0,5m so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà). Kết cấu nền lát gạch men, cột bê tông cốt thép, khung sắt hộp, mái lợp tol và 01 cửa phía sau ngang 1,55m cao 3,85m, kết cấu khung sắt + lưới B40.

- Buộc Công ty A trả lại cho bà C số tiền gốc và lãi là 446.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng) và trả lại giá trị mái che phía trước và cửa phía sau cho bà C với số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tổng cộng 466.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi sáu triệu đồng).

Việc bà C hoàn trả nhà cho Công ty A và Công ty A trả lại tiền cho bà C phải được thực hiện cùng một thời điểm.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty A không trả số tiền trên, thì Công ty A 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 của Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty A đối với bà C.

2. Chi phí thẩm định, định giá là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) bà C phải chịu. Do Công ty A đã tạm nộp trước nên bà C phải trả lại cho Công ty A 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty A phải chịu 22.640.000 đồng (hai mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí do Công ty A đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000997 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy Công ty A còn phải nộp thêm 22.040.000 đồng (hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

- Bị đơn bà C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 nguyên đơn làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với các nội dung sau:

1. Công ty A không phải hoàn trả cho bà C số tiền lãi 1% của năm 2020 và năm 2021 với số tiền 78.000.000 đồng.

2. Công ty A không phải hoàn trả số tiền xây dựng thêm là 20.000.000 đồng.

3. Trong trường hợp bà C chậm giao nhà thì Công ty không phải trả tiền lãi chậm trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung một phần đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét về số tiền án phí trong trường hợp giảm số tiền Công ty phải trả cho bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vắng mặt nên các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Đối với các đương sự: thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 86 và 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung kháng cáo của nguyên đơn, sau cùng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa bị đơn bà C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng bị đơn vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung một phần đơn kháng cáo, nhận thấy việc bổ sung kháng cáo phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Vào ngày 09/10/2019 Công ty A và bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2/B1/2019/HĐMB, nội dung của hợp đồng: bà C là bên nhận chuyển nhượng diện tích đất 90m², trên đất xây căn nhà ở liền kề trệt thuộc thửa số 2, Lô B, Khu dân cư thương mại L, tổng giá trị nhà đất là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), hình thức thanh toán gồm bên nhận chuyển nhượng đặc cọc 250.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán định kỳ hằng năm trong thời hạn 07 năm, mỗi năm 50.000.000 đồng, số tiền còn lại tính lãi 1%/tháng theo dư nợ giảm dần.

[2.2] Sau khi ký hợp đồng phía Công ty đã giao nhà cho bà C.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của Công ty thừa nhận phía Công ty có nhận tiền của bà C tổng cộng gốc và lãi là 446.000.000 đồng (trong đó bà C trả tiền mua nhà (tiền gốc) tổng cộng 350.000.000 đồng và tiền lãi bà C đã đóng trong 03 năm tổng cộng 96.000.000 đồng).

[2.4] Nhận thấy, bà C không thực hiện nghĩa vụ trả tiền mua nhà theo thỏa thuận của hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ trả tiền, nên Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ký kết là có cơ sở, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 và khoản 1 Điều 424 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Do hợp đồng bị hủy, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, bản án sơ thẩm buộc Công ty A phải trả lại cho bà C số tiền đã nhận tổng cộng 446.000.000 đồng và buộc bà C phải trả lại căn nhà nêu trên cho Công ty A là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Xét kháng cáo của Công ty A:

[2.5.1] Công ty A kháng cáo không đồng ý trả cho bà C số tiền lãi đã nhận trong năm 2020 và 2021 với số tiền là 78.000.000 đồng, phía Công ty cho rằng số tiền này là phí sử dụng nhà ở, lý do dẫn đến hợp đồng bị hủy là do bà C vi phạm nhiệm trọng nghĩa vụ trả tiền mua nhà.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật dân sự, khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Công ty A thừa nhận đã nhận của bà C số tiền tổng cộng là 446.000.000 đồng, Công ty không chứng minh được giữa Công ty với bà C có thỏa thuận khi bà C vi phạm hợp đồng dẫn đến hợp đồng bị hủy bỏ thì Công ty chỉ trả lại tiền gốc, không trả lãi và số tiền lãi mà bà C đã trả là phí sử dụng nhà. Do vậy, bản án sơ thẩm buộc Công ty A phải trả lại cho bà C số tiền đã nhận tổng cộng 446.000.000 đồng và buộc bà C phải trả lại căn nhà nêu trên cho Công ty A là đúng quy định của pháp luật.

[2.5.2] Xét kháng cáo của Công ty A không phải hoàn trả số tiền xây dựng thêm là 20.000.000 đồng.

Nhận thấy: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 08/6/2023 thể hiện tài sản gắn liền trên đất là căn nhà trệt, chiều ngang 5 mét, chiều dài 15 mét. Phía sau có một phần để trống. Kết cấu: như trong hợp đồng mua bán ban đầu, không có cải tạo nâng cấp gì thêm. Phần mái che phía trước chiều ngang 05 mét, chiều dọc 3,5 mét (xây dựng, sử dụng dài hơn 0,5 mét so với hợp đồng) kết cấu: nền lót gạch men, cột bê tông cốt thép, khung sắt hộp, cửa sắt hộp, mái lợp tole, 01 cửa phía sau ngang 1,55 mét cao 3,85 mét, kết cấu khung sắt + lưới B40. Theo đại diện Công ty là ông N trình bày là phần mái che phía trước và cửa phía sau do bà C xây dựng (bút lục số 82). Và tại biên bản về thỏa thuận giá lập ngày 26/7/2023 thì ông B

là người đại diện theo ủy quyền của Công ty có ý kiến: do bà C vắng mặt nên không thỏa thuận được và đã đưa ra giá phần mái che, cửa sắt hộp là 20.000.000 đồng (bút lục số 84). Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/9/2023 thì người đại diện theo ủy quyền của Công ty đồng ý trả lại cho bà C giá trị mái che phía trước và 01 cửa phía sau do bà C lắp thêm với số tiền là 20.000.000 đồng. Nay Công ty kháng cáo cho rằng mái che không do bà C làm mà do người khác, nhưng công ty không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh phần mái che này không phải do bà C làm, nên kháng cáo của nguyên đơn về phần này cũng không có cơ sở.

[2.5.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về không phải trả lãi chậm trả:

Nhận thấy, theo quy định tại Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”, thấy rằng đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ thì Tòa án phải quyết định trong bản án hoặc quyết định về lãi suất, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, bản án sơ thẩm tuyên xử: “Buộc Công ty A trả lại cho bà C số tiền gốc và lãi là 446.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng) và trả lại giá trị mái che phía trước và cửa phía sau cho bà C với số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tổng cộng 466.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi sáu triệu đồng). Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty A không trả số tiền trên, thì Công ty A 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 của Bộ luật dân sự” là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

[2.5.4] Xét kháng cáo của nguyên đơn về án phí:

Với những phân tích nêu trên, nhận thấy Công ty A trả lại cho bà C số tiền tổng cộng là 466.000.000 đồng.

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của 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. Do vậy, bản án sơ thẩm buộc Công ty A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.640.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[2.5.5] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của Công ty A không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty A.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023DS-ST, ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 423, khoản 1 Điều 424, Điều 427 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

- Huỷ hợp đồng số 2/B1/2019/HĐMB ký kết ngày 10 tháng 9 năm 2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa Công ty A với bà C.

Buộc bà C trả lại cho Công ty A căn nhà số 2, Lô B, khu dân cư thương mại L, số B, đường A, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có đặc điểm, kết cấu như sau: Đất có tổng diện tích $5,0\text{m} \times 18\text{m} = 90\text{m}^2$. Loại đất ODT: $5\text{m} \times 15\text{m} = 75\text{m}^2$, diện tích mặt bằng xây dựng: $5\text{m} \times 15\text{m} = 75\text{m}^2$. Loại nhà: Ở liền kề trệt, thửa số 2 - Lô B1 tại Khu dân cư Thương mại L, đường A, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đặc điểm nhà ở: Kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa xi măng, bả mastic, sơn nước hoàn thiện. Mái xà gỗ thép hộp, lợp tôn sóng vuông, trần thạch cao. Cửa đi, cửa sổ, cửa phòng khung sắt kính, cửa vệ sinh nhựa. Nền lót gạch ceramic 400 x 400. Nhà vệ sinh gồm lavabo, chậu xí bệt, tường ốp gạch men cao 1,2m, vòi tắm.

Giao cho Công ty A được quyền sử dụng: Phần mái che phía trước căn nhà, diện tích ngang $05\text{m} \times 3,5\text{m}$ (xây dựng, sử dụng dài hơn 0,5m so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà). Kết cấu nền lót gạch men, cột bê tông cốt thép, khung sắt hộp, mái lợp tol và 01 cửa phía sau ngang 1,55m cao 3,85m, kết cấu khung sắt + lưới B40.

Buộc Công ty A trả lại cho bà C số tiền gốc và lãi là 446.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng) và trả lại giá trị mái che phía trước và cửa phía sau cho bà C với số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tổng cộng 466.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi sáu triệu đồng).

Việc bà C hoàn trả nhà cho Công ty A và Công ty A trả lại tiền cho bà C phải được thực hiện cùng một thời điểm.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty A không trả số tiền trên, thì Công ty A 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 của Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty A đối với bà C.

2. Chi phí thẩm định, định giá là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) bà C phải chịu. Do Công ty A đã tạm nộp trước nên bà C phải trả lại cho Công ty A 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty A phải chịu 22.640.000 đồng (hai mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí do Công ty A đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000997 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy Công ty A còn phải nộp thêm 22.040.000 đồng (hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

- Bị đơn bà C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011504 ngày 06-10-2023 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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; thời hiệu thi hành án 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 Sóc Trăng;
- TAND tp Sóc Trăng;
- Chi cục THADS tp Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Tổ Hương