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

Bản án số: 42/2020/DS-PT
Ngày 15-5-2020
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 Nguyễn Như Tám

Ông Trần Bình Đảo

- ***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 Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà La Thị H, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Ấp TT, xã TKH, huyện GT, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Thái Thị Kim L, sinh năm: 1963 và anh Nguyễn Huy C, sinh năm: 2000 (con của bà L). Cùng địa chỉ: 236 MC, phường VT, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang (Bà L có mặt, anh C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

1. MLQ1 (Có mặt).

2. NLQ2 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà La Thị Hiền và bị đơn Thái Thị Kim Lanh.

- *Người kháng nghị*: Phó Viện trưởng phụ trách Viện kiểm sát nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà La Thị H trình bày:

Ngày 12/02/2018, bà H có nhận chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)* số AB 958105 được UBND huyện KL (cũ) cấp ngày 17/11/2006, diện tích 58m^2, thửa số 553, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp KH, xã TKH, huyện GT, tỉnh Kiên Giang, với giá là 340.000.000 đồng, bà H đưa trước 150.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng xong và đã nộp cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thuộc UBND huyện GT và đã có phiếu báo đóng thuế, tuy nhiên do diện tích đất thực tế bị thiếu so với diện tích được ghi trong giấy chứng nhận nên việc thực hiện hợp đồng bị kéo dài.

Hiện nay hồ sơ chuyển nhượng bao gồm cả giấy CNQSD đất và trả lời kết quả của Văn phòng Hội đồng nhân dân, UBND huyện GT (mã hồ sơ 268/liên 2) để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do bà L có đơn ngăn chặn nên bà H chưa nhận lại bộ hồ sơ này. Nay bà H yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với giá là 340.000.000 đồng, mặc dù diện tích đo đạc thực tế bị thiếu so với giấy là 17,01m^2, bà H sẽ trả số tiền còn lại là 190.000.000 đồng, về các khoản thuế, phí bà H tự nguyện chịu nộp toàn bộ.

Bị đơn bà Thái Thị Kim L trình bày:

Bà có chuyển nhượng cho bà H về diện tích đất, giá tiền, hồ sơ đã nộp cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện, cơ quan thuế đã xuất phiếu báo đóng thuế… như bà H nêu trên là đúng. Tuy nhiên, khi bà H đo đạc lại đất thực tế để xin cấp giấy thì diện tích đất bị thiếu so với diện tích được ghi giấy chứng nhận là 17,01m^2 từ đó hai bên phát sinh tranh chấp do bà H gây khó khăn, bà L phải đi lại giải quyết nhiều lần gây mất thời gian, khi chuyển nhượng đất cho bà H thì bà L cũng không biết đất bị thiếu diện tích so với giấy.

Nay bà L cho rằng hai bên đã có mâu thuẫn tranh chấp thời gian dài, việc thực hiện hợp đồng phát sinh nhiều vấn đề phức tạp, chứa đựng rủi ro về pháp lý nên bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, do bà đã nhận của bà H số tiền cọc là 150.000.000 đồng nên bà đồng ý trả lại số tiền này với điều kiện bà H phải khấu trừ trả lại cho bà chi phí đi lại là 20.000.000 đồng, nên chỉ chấp nhận trả lại cho bà Hiền số tiền là 130.000.000 đồng.

Theo lời khai của bị đơn anh Nguyễn Huy C trình bày: Thống nhất với lời khai của bà L và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. NLQ1 trình bày: Thống nhất theo lời khai và yêu cầu của bà H.

2. NLQ2 có ý kiến: Vào ngày 12/02/2018 NLQ2 có nhận được yêu cầu chứng thực hợp đồng CNQSD đất của bà L chuyển nhượng đất cho bà H, theo giấy CNQSD đất số AB 958105 được UBND huyện KL (cũ) cấp ngày 17/11/2006, diện tích 58m^2, thửa số 553, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp KH, xã TKH, huyện GT, tỉnh Kiên Giang. Tại thời điểm chứng thực các bên tham gia đều minh mẫn nhận thức và làm chủ hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước mặt công chức tư pháp. Các bên tham gia thỏa thuận và chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng. Qua đó, NLQ2 đề xuất các bên tranh chấp về giá trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế giá trị là 340.000.000 đồng thì giải quyết theo giá chuyển nhượng thực tế.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà La Thị H.

Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất bị vô hiệu.

Buộc bà L trả cho bà H số tiền chuyển nhượng đã nhận là 150.000.000 đồng và bồi thường giá trị đất chênh lệch số tiền là 96.907.244 đồng.

Kiến nghị UBND huyện GT (Bộ phận tiếp nhận và trả lời kết quả) giao trả giấy CNQSD đất cho bà L.

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 15/11/2019, nguyên đơn bà La Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, lý do hợp đồng CNQSD đất đã được chứng thực hợp pháp và hồ sơ đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện GT. Bà vẫn chấp nhận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích đất thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận) với giá trong hợp đồng là 340.000.000 đồng (trả trước 150.000.000 đồng), đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất, theo đó sẽ trả số tiền còn lại cho bà L là 190.000.000 đồng và đồng ý đóng đủ thuế cho nhà nước.

Ngày 20/11/2019, bị đơn bà Thái Thị Kim L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý đền bù và không chịu án phí;.Chấp nhận trả lại tiền nhận trước cho bà H, nhưng phải trừ chi phí đi lại tốn kém là hai triệu đồng.

Ngày 19/11/2019, Phó Viện trưởng phụ trách Viện kiểm sát nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang kháng nghị nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, với lý do Tòa án sơ thẩm đã tính giá trị chênh lệch của 100% giá trị hợp đồng mà

không trừ ra số tiền 150.000.000 đồng bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn là không chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, kháng nghị đề nghị tính lại số tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn theo tỷ lệ, tính lại án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà H giữ nguyên nội dung kháng cáo; Bà L đính chính số tiền trong đơn kháng cáo là 20.000.000 đồng chứ không phải như ghi trong đơn là 2.000.000 đồng (do ghi nhầm) và rút một phần kháng cáo đối với số tiền yêu cầu chi phí đi lại là 20.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường số tiền như bản án sơ thẩm tuyên, mà thống nhất theo kháng nghị của Phó Viện trưởng phụ trách Viện kiểm sát nhân dân huyện GT về việc tính lại tỷ lệ bồi thường; Kiểm sát viên tham gia phiên tòa giữ nguyên kháng nghị.

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 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 sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận kháng cáo của bà H, không chấp nhận kháng cáo của bà L, quan điểm kháng nghị của Phó Viện trưởng phụ trách Viện kiểm sát nhân dân huyện GT là có cơ sở, nhưng do có căn cứ buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên không xem xét nội dung theo kháng nghị.

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: Anh Nguyễn Huy C và NLQ2 là những người không kháng cáo, nhưng có đơn yêu cầu 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.

[2] Về nội dung vụ án, nhận thấy các bên thừa nhận như sau: Vào ngày 09/02/2018 giữa bà H với bà L có làm *"Tờ đặt cọc, V/v nhận tiền sang nhượng đất"* bằng giấy viết tay (văn bản không có công chứng, chứng thực - Bút lục 164), theo đó bà L chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 553, tờ bản đồ số 02, diện tích 58m^2 tọa lạc tại ấp KH, xã TKH, huyện GT, tỉnh Kiên Giang theo giấy CNQSD đất số AB 958105 được UBND huyện KL (cũ) cấp ngày 17/11/2006 do bà Thái Thị Kim L đứng tên, giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, bà H trả trước số tiền là 150.000.000 đồng, cam kết khi nào bà H nhận được quyền sử dụng đất thì sẽ trả đủ. Phần đất để trống chưa có công trình xây dựng, chưa đưa vào khai thác sử dụng. Đến ngày 12/02/2018 thì lập hợp đồng CNQSD đất có chứng thực của NLQ2 (Bút lục 17, 18, 133, 134, 142), nội dung như nêu trên, nhưng giá chuyển

nhượng được ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, nghĩa vụ của bà H (bên mua) là đăng ký quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Sau khi ký hợp đồng thì hồ sơ đã được nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GT để làm thủ tục đăng ký sang tên (Bút lục 165), hồ sơ đã được cơ quan thuế tính thuế phải nộp (Bút lục 137, 138), do khi được đo đạc lại thì diện tích đất thực tế bị thiếu so với diện tích được ghi trong giấy chứng nhận nên phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên các bên thỏa thuận thương lượng lại và thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (Bút lục 137), nhưng sau đó bà L thay đổi ý kiến không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng và có đơn ngăn chặn hồ sơ sang tên cho bà H. Đây là các tình tiết, sự kiện rõ ràng không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng CNQSD đất giữa các bên là giao dịch "nhầm lẫn" và "giả tạo" theo khoản 2 Điều 124 và Điều 126 Bộ luật dân sự là không chính xác. Bởi lẽ, quyền sử dụng đất trong hợp đồng là đối tượng có thật, vị trí đúng như thỏa thuận, diện tích đất thực tế bị thiếu là yếu tố khách quan, trường hợp đất thực tế bị thiếu so với diện tích đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thì bà H có quyền yêu cầu giảm bớt tiền chuyển nhượng, yêu cầu bồi thường hoặc thỏa thuận khác. Tuy nhiên sau khi biết diện tích đất bị thiếu thì bà H và bà L vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà H đồng ý nhận chuyển nhượng với giá ghi trên hợp đồng là 340.000.000 đồng. Do bà H là người nhận chuyển nhượng có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên trong giao dịch này không mang tính chất "nhầm lẫn" như điều luật quy định. Đối với việc các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, nhưng việc ghi trên hợp đồng với giá là 50.000.000 đồng là có gây thiệt hại cho nhà nước, vì thất thoát khoản tiền thuế phải nộp, nhưng trong trường hợp này khi phát hiện các bên khai không trung thực về số tiền thuế phải nộp thì cơ quan thuế có quyền truy thu đủ số tiền thuế và phạt người trốn thuế... Do đó, tuy các bên có trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế nhưng việc trốn tránh này đã được pháp luật bảo đảm bằng quyền được truy thu thuế, nên không làm mất đi quyền lợi của nhà nước, vì vậy giao dịch dân sự này không mang yếu tố "giả tạo" nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba như điều luật quy định. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng bị "nhầm lẫn" và "giả tạo" để tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa có căn cứ.

[4] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn là bà La Thị H thấy rằng: Các bên lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12/02/2018 được chứng thực theo quy định, hợp đồng này không trái pháp luật về nội dung và hình thức. Bởi lẽ, về nội dung các bên tự nguyện thỏa thuận, khi chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận và hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực, từ đó 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. Mặc dù, trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên có phát sinh tranh chấp do diện tích đất thực tế bị thiếu so với diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận, nhưng sau đó các bên đã thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hơn nữa bà H là bên nhận chuyển nhượng, sau khi biết diện tích đất bị thiếu nhưng vẫn chấp nhận nhận chuyển nhượng, đồng ý với giá thỏa thuận 340.000.000 đồng và có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, hợp đồng tuân thủ đúng về hình thức công chứng theo quy định và đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng có hiệu lực thực hiện, phù hợp với quy định tại các Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015. Bên cạnh đó, bà H có nguyện vọng được sử dụng diện tích đất, vì ngoài diện tích đất này thì bà Hi nhận chuyển nhượng thêm phần đất khác có chiều ngang là 01m x dài 40m để mở rộng thêm diện tích sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc các bên tiếp thực hiện quyền và nghĩa vụ như hợp đồng đã thỏa thuận, nên kháng cáo bà H là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Kim L về việc không đồng ý đền bù (bồi thường) và không chấp nhận chịu án phí phần này là có cơ sở. Bởi lẽ, bà H chỉ khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý trong trường hợp hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu và cũng không xác định các đương sự có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay không, nhưng lại giải quyết và buộc bồi thường phần chênh lệch là không đúng. Vì ngoài thiệt hại là khoản chênh lệch giá thì các bên đương sự còn có thể có các khoản thiệt hại khác, nhưng do các bên không yêu cầu nên không chứng minh thiệt hại, nên chưa có đủ cơ sở để xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.Vì vậy, Tòa án sơ thẩm xét xử nội dung này là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm, không xem xét đến vấn đề bồi thường, do đó xét việc vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm có cơ sở khắc phục được.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà L về việc yêu cầu trừ chi phí đi lại với số tiền 20.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa bà L rút lại yêu cầu, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ một phần nội dung kháng cáo này của bà L.

[6] Đối với nội dung kháng nghị của Phó Viện trưởng phụ trách Viện kiểm sát nhân dân huyện GT về việc điều chỉnh lại tỷ lệ bồi thường là có cơ sở, tuy nhiên có căn cứ buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên không xem xét về phần tỷ lệ bồi thường theo đề nghị của kháng nghị.

[7] 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 không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H là chưa phù hợp. Thống nhất và chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bà

H, không chấp nhận kháng cáo của bà L; Phó Viện trưởng phụ trách Viện kiểm sát nhân dân huyện GT kháng nghị là có cơ sở, nhưng do có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H nên không xem xét tính lại tỷ lệ bồi thường, chấp nhận một phần kháng nghị về án phí.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí là 3.230.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng là 5.000.000 đồng (còn dư số tiền là 1.770.000 đồng), cụ thể như sau:

- Chi phí đo đạc số tiền là 628.000 đồng theo hóa đơn số 0009042 ngày 22/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GT;

- Chi phí thẩm định giá số tiền là 2.602.000 đồng theo hóa đơn số 0000089 ngày 03/6/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và đầu tư Miền Tây.

Buộc bà Thái Thị Kim L, anh Nguyễn Huy C phải nộp chi phí với tổng số tiền là 3.230.000 đồng. Do bà H đã tạm ứng nên bà L, anh C có nghĩa vụ trả lại cho bà H.

Bà H được nhận lại số tiền còn thừa là 1.770.000 đồng (cụ thể: 5.000.000đ – 3.230.000đ = 1.770.000đ). Bà H được liên hệ với Tòa án nhân dân huyện GT để nhận lại số tiền này.

[9] Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Do yêu cầu của bà La Thị H được chấp nhận, nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà H.

Buộc bà Thái Thị Kim L, anh Nguyễn Huy C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Do kháng cáo của bà La Thị H được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà H.

Bà Thái Thị Kim L kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 147, khoản 2 Điều 148 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 nguyên đơn bà La Thị H.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thái Thị Kim L (về việc kháng cáo không chấp nhận bồi thường và nộp án phí do bị buộc bồi thường).

Chấp nhận một phần kháng nghị của Phó Viện trưởng phụ trách Viện kiểm sát nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của bà Thái Thị Kim L, do bà L có yêu cầu rút một phần kháng cáo về số tiền yêu cầu bà H trả (cấn trừ) số tiền chi phí đi lại là 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)*.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà La Thị H về việc yêu cầu bà Thái Thị Kim L, anh Nguyễn Huy C tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng có chứng thực ngày 12/02/2018.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 được giao kết giữa bà La Thị H với bà Thái Thị Kim L đã được UBND xã TKH, huyện GT, tỉnh Kiên Giang chứng thực là hợp pháp.

Bà La Thị H được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Buộc bà La Thị H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho bà Thái Thị Kim L số tiền 190.000.000đ *(Một trăm chín mươi triệu đồng)* còn lại theo hợp đồng đã được xác lập.

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.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Thái Thị Kim L, anh Nguyễn Huy C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Hoàn trả cho bà La Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004709 ngày 11/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang (Do ông Nguyễn Thanh H nộp thay).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Hoàn trả cho bà La Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004818 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang (Do Trần Ngọc Th nộp thay).

Hoàn trả cho bà Thái Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004819 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Thái Thị Kim L, anh Nguyễn Huy C phải hoàn trả cho bà La Thị H số tiền là 3.230.000đ *(Ba triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng)*.

Bà La Thị H đã nộp tạm ứng số tiền là 5.000.000 đồng. Theo đó, bà H được nhận lại số tiền còn thừa là 1.770.000 đồng (cụ thể: 5.000.000đ - 3.230.000đ = 1.770.000đ). Bà Hiền được liên hệ với Tòa án nhân dân huyện GT để nhận lại số tiền này.

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.

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

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

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

Đặng Thị Bích Vân