

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 09/2019/DS-PT

Ngày: 09-4-2019

V/v “*Tranh chấp nghĩa vụ trả
tiền trong hợp đồng chuyển
nhượng nhà đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vương

Các thẩm phán: Ông Tạ Duy Ước

Ông Ngô Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về “*Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2019/QĐPT-DS ngày 22/02/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Quang B ; Địa chỉ: phường Q Y, thị xã Q Y, tỉnh Q N.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Ngô Anh T.

2. *Bị đơn:* Bà Mai H (tên gọi khác Mai Thị H); Địa chỉ: phường C Đ , thành phố C P , tỉnh Q N.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Phạm Thị S; Địa chỉ: phường Q Y, thị xã Q Y, tỉnh Q N.

- Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ: phường Q Y, thị xã Q Y, tỉnh QN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Anh Ngô Anh T;

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Quang B và bà Nguyễn*

Thị T: Ông Phạm Văn L – Luật sư Công ty Luật V T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q N.

5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai H và bà Phạm Thị S:

Ông Hoàng Mạnh P ; Địa chỉ: phường Q Y, thị xã Q Y, tỉnh Q N.

Ông Hoàng Đức T, ; Địa chỉ: phường Q Y, thị xã Q Y, tỉnh Q N.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Mai H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2014 và quá trình tố tụng, Nguyên đơn ông Ngô Quang B trình bày:

Diện tích 1.010m² đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ địa chính số 13 (nay là thửa 137, tờ bản đồ số P9) tại số 49A phố T H Đ, thị trấn Q Y, huyện Y H (nay là phường Q Y, thị xã Q Y), tỉnh Q N có nguồn gốc là của cụ Ngô Quang P (là bố ông Ngô Quang P1) để lại thừa kế cho ông P1. Năm 1982, ông P1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ngô Quang B.

Năm 1991, ông Ngô Quang B chuyển nhượng căn nhà cấp 4 hai gian cùng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng bà Mai Thị H và ông Hoàng Văn T với giá 5.000.000 đồng. Bà H đã trả được cho ông B 4.000.000 đồng, còn nợ 1.000.000 đồng, tương đương 1/5 giá trị nhà đất chưa thanh toán. Ông B đã nhiều lần yêu cầu bà H thanh toán, nhưng bà H không trả với lý do chồng ốm đau, không có tiền. Năm 1996, bà H chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất trên cho vợ chồng ông Hoàng Văn C - bà Phạm Thị S nhưng vẫn không trả tiền cho ông B. Ông B đã nhiều lần đòi bà H trả tiền, nhưng bà H không trả, nên ông B khởi kiện yêu cầu bà H phải trả nợ cho ông B số tiền còn thiếu tương đương 1/5 giá trị nhà, đất với số tiền là 1.818.000.000 đồng (theo định giá tài sản của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên là 9.000.000 đồng/1m²). Nếu bà H không thanh toán bằng tiền thì yêu cầu bà H phải trả lại 1/5 diện tích đất mà bà H chưa thanh toán, tương đương với 202m² trong tổng diện tích 1.010m² tại thửa đất đã chuyển nhượng nêu trên.

Bị đơn bà Mai Thị H trình bày: Ngày 26/11/1991 vợ chồng bà có mua căn nhà 02 gian xây gạch xi (tại số 49A T H Đ, phường Q Y, thị xã Q Y), thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.010m² của gia đình ông Ngô Quang B, với giá thỏa thuận là 5.000.000 đồng. Bà H đã giao cho ông B 3.000.000 đồng và ông B đã bàn giao nhà, đất cho bà cùng 01 giấy biên nhận nhận tiền, 01 giấy chứng nhận sở hữu (bản chính) số 103 ngày 14/3/1963 của Ủy ban hành chính thị xã Quảng Yên cấp, đứng tên ông Ngô Quang P. Ngày 16/4/1992 bà H trả tiếp cho ông B 1.000.000 đồng và còn nợ lại 1.000.000 đồng. Tháng 6/1996 bà H có chuyển nhượng lại thửa đất cho vợ chồng bà Phạm Thị S và ông Hoàng Văn C với số tiền 5.000.000 đồng (ông C chết năm 2010). Theo bà H, khi chưa chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng bà S, chồng bà bị ung thư, bà đề nghị trả lại nhà đất và vợ chồng ông B trả lại tiền, nhưng vợ chồng ông B không đồng ý và đồng ý cho bà nợ lại số tiền 1.000.000 đồng khi nào có thì trả. Sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà S, bà H có gặp ông B để trả lại tiền nhưng ông B không nhận (lý do giá trị cao hơn bởi đất đang trong dự án cầu Chanh Uông Bí được bồi thường).

Trước đó, ngày 12/8/2009 ông B đã khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự ngày 26/11/1991 giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà Mai H vô hiệu. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2010/DSST ngày 19/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện Yên Hưng (nay là thị xã Quảng Yên) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Yên Hưng kháng nghị. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2010/DSST ngày 20/12/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã tuyên hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2011/DSST ngày 29/9/2011 Tòa án nhân dân huyện Yên Hưng đã xét xử sơ thẩm lại vụ án và tuyên giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông B và vợ chồng chị Mai H vô hiệu. Ông B kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Yên Hưng kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tại Bản án phúc thẩm số 16/2012/HSPT ngày 29/6/2012, Tòa án tỉnh Quảng Ninh tiếp tục tuyên hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Ngày 12/8/2013, Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên đã xét xử sơ thẩm lại vụ án và tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông B. Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ông B đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Bản án phúc thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 10/3/2014 của Tòa án tỉnh Quảng Ninh không chấp nhận kháng cáo của ông B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đến ngày 03/6/2014, ông B khởi kiện một vụ án khác yêu cầu bà H phải trả lại cho ông B số tiền còn thiếu, tương ứng với 1/5 giá trị nhà đất tại thời điểm được Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên định giá tài sản, tương đương với số tiền 1.818.000.000 đồng; nếu bà H không thanh toán bằng tiền thì phải trả lại 1/5 diện tích đất mà bà H chưa thanh toán, tương ứng với 202m² tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 137, tờ bản đồ số P9) có tổng diện tích là 1.010m² (tại thửa số 49A, T H Đ, phường Q Y, thị xã Q Y). Bà H không đồng ý trả cho ông B 1.818.000.000^d, mà chỉ đồng ý trả ông B 1.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi tính từ đó đến nay theo lãi xuất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 08/6/2015, Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên và Bản án phúc thẩm số 38/2015/DS-PT ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã tuyên buộc bà H phải trả cho ông B 1.000.000 đồng tiền nợ gốc và 1.710.000 đồng tiền lãi.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Ngô Quang B có đơn đề nghị xem xét lại vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Thông báo số 29/TB-VC1-DS ngày 06/12/2016 trả lời đơn, không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm. Nhưng Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã có Quyết định kháng nghị số 65/2017/KN-DS ngày 15/11/2017, kháng nghị theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 08/6/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên và Bản án phúc thẩm số 38/2015/DS-PT ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 15/2018/DS-GĐT ngày 15/3/2018, của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao đã tuyên hủy hai bản án trên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, bởi tòa án hai cấp tỉnh Quảng Ninh xác định 1.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất là tiền nợ và buộc bà H thanh toán số tiền này cùng lãi

suất theo quy định là không đúng và không đảm bảo được quyền lợi của đương sự; mà phải buộc bà H thanh toán cho ông B số tiền còn nợ tương đương 1/5 giá trị nhà, đất theo định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm mới đúng với hướng dẫn tại điểm b2, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, mới đảm bảo được quyền lợi của đương sự.

Ngày 02/5/2018, Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên đã thụ lý lại vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên quan điểm, chỉ chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền nợ 1.000.000 đồng và tiền lãi như đã nêu ở phần trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T (vợ ông Ngô Quảng B) có quan điểm giống ông Ngô Quảng B, về việc yêu cầu bà H phải trả nợ cho ông B số tiền còn thiếu tương đương 1/5 giá trị nhà, đất với số tiền là 1.818.000.000 đồng. Nếu bà H không thanh toán bằng tiền thì yêu cầu bà H phải trả lại 1/5 diện tích đất mà bà H chưa thanh toán, tương đương với 202m² trong tổng diện tích 1.010m² tại thửa đất đã chuyển nhượng nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S có quan điểm giống bà Mai Thị H về việc bà nhận chuyển nhượng đất từ bà Mai Thị H, thủ tục đã hợp pháp, nên không đồng ý trả lại 202m² đất cho ông Ngô Quang B.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Quang B và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T: Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Ngô Quang B và vợ chồng bà Mai Thị H vào năm 1991 với số tiền là 5.000.000 đồng. Bà H đã trả 4.000.000 đồng và còn nợ lại 1/5 giá trị tài sản chưa thanh toán. Nay đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang B và buộc bà Mai Thị H phải trả cho ông Ngô Quang B số tiền còn thiếu tương đương 1/5 giá trị nhà, đất với số tiền là 1.818.000.000 đồng. Nếu bà H không thanh toán bằng tiền thì yêu cầu bà H phải trả lại 1/5 diện tích đất mà bà H chưa thanh toán, tương đương với 202m² tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 137, tờ bản đồ số P9) có tổng diện tích là 1.010m² (tại thửa số 49A, T H Đ, phường Q Y, thị xã Q Y).

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Mai Thị H và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/11/1991 giữa ông Ngô Quang B và vợ chồng bà Mai Thị H không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội được công nhận tại Bản án sơ thẩm số 08/2013/DS-ST ngày 12/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên và Bản án phúc thẩm số 05/2014/DS-PT ngày 10/3/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 2.905.000 đồng gồm: 1.000.000 đồng tiền nợ gốc và 1.905.000 đồng tiền lãi tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước. Bác phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả số tiền còn thiếu tương đương 1/5 giá trị nhà, đất với số tiền là 1.818.000.000 đồng hoặc trả 202m² đất.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 02/10/2018, Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang B, buộc bà Mai Thị H phải trả cho ông B số tiền còn thiếu tương đương 1/5 giá trị nhà, đất với số tiền là 1.818.000.000đ (một tỷ tám trăm mười tám triệu đồng). Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí: Buộc bà Mai H phải chịu 66.540.000^d (sáu mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông Ngô Quang B 31.466.400^d (ba mươi một triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp và 200.000^d (hai trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm; quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 16/10/2018, bà Mai Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang B về việc yêu cầu bà Mai Thị H phải trả lại 202m² tại thửa đất số 49 tờ bản đồ số 13 (nay là thửa số 137, tờ bản đồ số P9, số nhà 47, đường Bạch Đằng, khu 2, phường Q Y, thị xã Q Y, tỉnh Q N).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang B: Buộc bà Mai Thị H phải trả cho ông B số tiền 2.905.000 đồng, trong đó 1.000.000 đồng là số tiền nợ gốc, 1.905.000 đồng là tiền lãi suất chậm trả.

- Buộc các bên phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13 với tổng diện tích còn lại sau khi Nhà nước đã thu hồi là 943,2m², để bà Phạm Thị S được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Mai Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai H và bà Phạm Thị S là ông Hoàng Mạnh P và ông Hoàng Đức T đều có quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật (có bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự kèm theo).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Mai H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh đề nghị tạm ngừng phiên tòa để điều tra, làm rõ các công trình trên đất của bà Mai H đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị S, vì văn bản chuyển nhượng giữa bà H và bà S chỉ ghi chuyển nhượng mảnh vườn mà không ghi rõ các công trình trên đất. Nhưng Hội đồng xét xử xét thấy giữa bà H và bà S không có tranh chấp, ý chí hai bên là chuyển nhượng cả đất và công trình trên đất. Mặt khác, các công trình gồm nhà cấp 4 và công trình phụ đã quá cũ (nhà cấp 4 hai gian bị hư hỏng từ năm 2002), đến năm 2007 bà S đã xây dựng nhà mới và nhận đền bù một phần đất do bị Nhà nước thu hồi và bà H cũng không có ý kiến gì. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai H, Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/11/1991 giữa ông Ngô Quang B và vợ chồng bà Mai H không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã được công nhận tại Bản án phúc thẩm số 05/2014/DS-PT ngày 10/3/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có hiệu lực pháp luật.

Khi chuyển nhượng nhà, đất, ông B và bà H thống nhất giá là 5.000.000 đồng. Ông B đã giao đủ nhà, đất cho bà H theo thỏa thuận. Căn cứ vào các giấy biên nhận nhận tiền lập giữa ông B và bà H thể hiện bà H mới thanh toán cho ông B được 4.000.000 đồng trong tổng số 5.000.000 giá trị chuyển nhượng nhà đất, còn nợ lại 1.000.000 đồng. Như vậy, bà H mới thanh toán được 4/5 giá trị chuyển nhượng nhà đất cho ông B; còn nợ lại số tiền tương đương 1/5 giá trị nhà đất, nên Bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông B. Mặc dù bà H khai sau khi chuyển nhượng lại nhà đất trên cho bà Phạm Thị S, bà đã gặp ông B để trả số tiền còn nợ nhưng ông B không nhận; Nhưng bà H không đưa ra được căn cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Do đó, lỗi chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán thuộc về bà H. Cấp sơ thẩm buộc bà H phải thanh toán cho ông B số tiền còn nợ tương đương 1/5 giá trị nhà, đất theo định giá tại thời điểm xét xử là 9.000.000 đồng/1m² bằng 1.818.000.000 đồng (nguyên đơn và bị đơn đồng ý với kết quả định giá) là đảm bảo được quyền lợi của đương sự và đúng với tinh thần hướng dẫn tại điểm b2, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

“.....

b.2. Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận. Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên

chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đồng thời buộc các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bên nhận chuyển nhượng đã nhận. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền lớn hơn giá trị diện tích đất đã nhận mà Tòa án chỉ công nhận phần hợp đồng tương ứng với diện tích đất mà họ đã nhận thì bên chuyển nhượng phải thanh toán khoản tiền đã nhận vượt quá giá trị diện tích đất đã giao tính theo giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm”.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị H.

Do kháng cáo của bà H không được chấp nhận, nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[3] Về nghĩa vụ các đương sự đã thi hành theo Bản án đã có hiệu lực pháp luật số 38/2015/DS-PT ngày 22/9/2015, của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh:

Tại biên bản xác minh kết quả thi hành án của các đương sự trong vụ án ngày 08/3/2019, của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên thể hiện:

Căn cứ vào Bản án số 03/2015/DS-ST ngày 08/6/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên và Bản án số 38/2015/DS-PT ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh: Ngày 26/10/2015, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên ra Quyết định thi hành án số 64/QĐ-CCTHA, theo đó bà H phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà H đã nộp đủ theo biên lai số 0002236 ngày 27/10/2015; Ông B phải nộp 62.851.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004872 ngày 24/6/2015 và biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0002239 ngày 28/10/2015. Đối với khoản tiền 62.851.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông B đã nộp 31.466.400 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008903 ngày 09/6/2014 và biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0002240 ngày 28/10/2015, sau đó nộp thêm 2.628.700 đồng theo biên lai số 0004552 ngày 26/12/2016, ông B còn phải thi hành là 28.756.400 đồng.

Ngày 24/10/2016, Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên ra Quyết định thi hành án số 50/QĐ-CCTHADS, bà H phải trả cho ông B 2.710.000 đồng, bà H đã nộp đủ số tiền này theo biên lai số 0003090 ngày 24/10/2016.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 15/2018/DS-GĐT ngày 15/3/2018 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao đã tuyên hủy hai bản án nêu trên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 27/4/2018, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên ra Quyết định tạm đình chỉ thi hành án số 11/QĐ-CCTHADS đối với ông Ngô Quang B.

Ngày 02/10/2018, Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên xét xử sơ thẩm lại vụ án và tuyên buộc bà H phải trả cho ông B số tiền 1.818.000.000 đồng và chịu 66.540.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xem xét đến quá trình thi hành án của bà H và ông B ở các bản án đã bị hủy trước đó, nên không

trừ đi số tiền mà bà H đã thi hành án và trả cho ông B số tiền án phí sơ thẩm ông đã nộp thêm là 2.628.700 đồng là thiếu sót, cần khắc phục.

[4] Về án phí :

Vụ án này được Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên thụ lý lần một ngày 09/6/2014 và xét xử sơ thẩm ngày 08/6/2015. Do bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên ngày 22/9/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Như vậy, vụ án đã được xét xử xong, xóa sổ thụ lý. Sau đó, ngày 15/3/2018, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân cấp cao tại Hà Nội tuyên hủy hai bản án nêu trên, nên Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên phải thụ lý lại lần hai vào ngày 02/5/2018 và xét xử sơ thẩm lại vào ngày 02/10/2018 và áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội để tính án phí. Như vậy, về bản chất thì vụ án này chưa giải quyết xong, lỗi bị hủy là do Tòa án hai cấp tỉnh Quảng Ninh. Các đương sự cũng nộp tạm ứng án phí từ năm 2014, theo quy định của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Vì vậy, cần áp dụng Pháp lệnh này để giải quyết vụ án.

[5]. Từ phân tích tại mục [3] và [4], cấp phúc thẩm thấy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng như sau:

Buộc bà H phải trả cho ông B 1.818.000.000 đồng, được trừ vào 2.710.000 đồng bà H đã thi hành, còn lại buộc bà H phải trả tiếp cho ông B 1.815.290.000 đồng.

Về án phí: Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí, Buộc bà H phải chịu 66.540.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng là 66.740.000 đồng, được trừ đi 200.000 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng án tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp, còn lại bà H phải nộp tiếp 66.040.000 đồng tiền án phí.

Trả cho ông B tổng số tiền án phí sơ thẩm đã nộp là 34.095.100 đồng và 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai H (tên gọi khác: Mai Thị H). Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và đối trừ nghĩa vụ các đương sự đã thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Áp dụng khoản 1 điều 290, khoản 1 điều 302, khoản 1 điều 305, khoản 2 điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b2, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang B.

1. Buộc bà Mai H (tên gọi khác: Mai Thị H) phải trả cho ông Ngô Quang B số tiền còn thiếu tương đương 1/5 giá trị nhà, đất với số tiền là 1.818.000.000đ (một tỷ tám trăm mười tám triệu đồng), được trừ đi 2.710.000đ (hai triệu bảy trăm mười

ngàn đồng) theo biên lai số 0004552 ngày 26/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên, nên bà H phải trả tiếp số tiền 1.815.290.000đ (một tỷ tám trăm mười lăm triệu hai trăm chín mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Mai Thị H chậm trả tiền, thì ngoài số tiền bà Mai Thị H phải trả nêu trên, bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

2. Về án phí dân sự:

Buộc bà Mai H phải chịu 66.540.000đ (sáu mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ đi 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp theo các biên lai số 0002236 ngày 27/10/2015 và số 00031020 ngày 26/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên, còn lại buộc bà H phải nộp tiếp 66.040.000đ (sáu mươi sáu triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí.

Trả lại cho ông Ngô Quảng B số tiền 34.095.100đ (ba mươi bốn triệu không trăm chín mươi lăm ngàn một trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008903 ngày 09/6/2014, biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0002240 ngày 28/10/2015, biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0004552 ngày 26/12/2016 của Cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên và 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004872 ngày 24/6/2015 và biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0002239 ngày 28/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án 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 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.

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Vương

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

Phạm Thị Hương Giang Ngô Văn Thắng Nguyễn Văn Vương

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Vương