

Bản án số: 101/2023/DS-PT.

Ngày: 12-9-2023.

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Mạnh Dũng**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Quốc Thiện**

Bà **Lê Thị Anh Đào**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Trần Thị Phương Thúy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:** Bà **Nguyễn Thị Hà**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2023/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Trương Thanh B**, sinh năm 1984 và bà **Đoàn Thị T**, sinh năm 1983, cùng địa chỉ: Tổ D, khối phố X, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- **Bị đơn:** Ông **Lê Thế Anh H**, sinh năm 1970 và bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1975, cùng địa chỉ: Số A L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà **Lê Thị Hạnh D**, sinh năm 1996, địa chỉ: Số A L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Người kháng cáo: Bị đơn Ông **Lê Thế Anh H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Trương Thanh B** trình bày:**

Vợ chồng ông **Trương Thanh B** bà **Đoàn Thị T** và vợ chồng ông **Lê Thế Anh H** bà **Trần Thị T1** cùng con gái là **Lê Thị Hạnh D** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 240,78m² đất cùng nhà gắn liền trên đất, thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 462258 do

Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 21-8-2000. Tuy nhiên, do nhà chưa được có giấy tờ nên không ghi trong hợp đồng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 180.000.000đồng nhưng giá thực tế hai bên thỏa thuận là 950.000.000đồng và ông B bà T đã thanh toán đủ tiền cho ông H bà T1. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng ngày 02-10-2018. Sau khi hợp đồng được công chứng thì diện tích đất trên bị Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ ra quyết định khẩn cấp tạm thời nên ông B bà T không thực hiện được thủ tục sang tên trước bạ. Ngày 03-10-2018 vợ chồng ông B bà T và vợ chồng ông H bà T1 ký “Văn bản thỏa thuận và cam kết”, theo đó vợ chồng ông H bà T1 đã hoàn trả lại cho ông B bà T số tiền 250.000.000đồng và 15.800.000đồng – hai tháng tiền lãi của số tiền 700.000.000đồng và thỏa thuận số tiền 700.000.000đồng còn lại sẽ thanh toán cho vợ chồng ông B bà T trong vòng 60 ngày kể từ ngày 03-10-2018, trong thời gian chưa thanh toán ông H bà T1 phải trả lãi cho ông B bà T. Tuy nhiên, vợ chồng ông H bà T1 đã không thực hiện đúng thỏa thuận. Do đó, ngày 05-3-2019 ông H, bà T1, bà D và vợ chồng ông B bà T ký tiếp “Văn bản thỏa thuận và cam kết”, theo đó ông B bà T đã thanh toán số tiền 200.000.000đồng cho ông H bà T1, số tiền 50.000.000đồng còn lại thỏa thuận sẽ thanh toán cho ông H bà T1 ngay khi việc khẩn cấp tạm thời giải quyết xong và được cơ quan Nhà nước sang tên trước bạ; ông H bà T1 đã giao nhà, đất cho ông B bà T ở và sử dụng từ tháng 3 năm 2019 đến nay, quá trình sử dụng vợ chồng ông B bà T có sửa chữa một số hạng mục trong nhà như: bếp, đóng tôn cho đỡ nóng. Ông B bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng hai bên đã ký kết, được công chứng ngày 02-10-2018 và buộc vợ chồng ông H bà T1, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng theo diện tích đo đạc thực tế 177,0m² và nhà trên đất để vợ chồng ông B bà T thực hiện thủ tục sang tên theo quy định.

- Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị T1 trình bày:

Tôi thừa nhận vợ chồng tôi cùng con gái Lê Thị Hạnh D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (kể cả nhà gắn liền trên đất) cho vợ chồng ông B bà T, hợp đồng được công chứng như vợ chồng ông B bà T trình bày, giá thỏa thuận 950.000.000đồng là bao gồm cả nhà gắn liền trên đất, tuy nhiên do nhà chưa có giấy tờ nên không thể hiện trong hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, tài sản trên bị Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ quyết định áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim P nên Văn phòng công chứng Đinh Thị H1 đã thu hồi lại hợp đồng và không công nhận hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, ông B bà T đã thanh toán cho vợ chồng tôi số tiền 900.000.000đồng, còn nợ lại vợ chồng tôi 50.000.000đồng. Tháng 10 năm 2019 vợ chồng tôi cần lấy luôn số 50.000.000đồng nhưng vợ chồng ông B bà T không trả nên việc mua bán của vợ chồng ông B vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ. Theo định giá hiện nay giá nhà đất là 1.488.721.000đồng nên tôi yêu cầu vợ chồng ông B nếu muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải thanh toán thêm cho vợ chồng tôi số tiền 800.000.000 đồng, gồm 600.000.000 đồng chênh lệch giá tài sản chuyển nhượng giữa thời điểm chuyển nhượng nhà đất và giá nhà đất ở thời điểm hiện tại và 200.000.000 đồng là số tiền vợ chồng ông B phải chi ra để thuê nhà ở nếu không có nhà, đất của vợ chồng tôi. Nếu vợ chồng ông B không có khả năng trả thì vợ

chồng ông B bà T trả lại nhà đất cho vợ chồng tôi, vợ chồng tôi sẽ hoàn trả lại cho vợ chồng ông B số tiền 900.000.000 đồng cộng với số tiền theo lãi suất ngân hàng.

Bà Lê Thị Hạnh D vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa nên không có lời trình bày đối với yêu cầu khởi kiện.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 401, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; 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., tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T đối với bị đơn ông Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02-10-2018 giữa bên chuyển nhượng Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 bà Lê Thị Hạnh D với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T đối với diện tích đất chuyển nhượng 177,0m² và nhà gắn liền trên đất tại thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC (Theo CSDL là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2) tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 462258 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 21-8-2000.

(Đính kèm Mạnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 87-2022 ngày 18-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ).

Buộc bên chuyển nhượng Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 bà Lê Thị Hạnh D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02-10-2018 cho ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T diện tích đất chuyển nhượng 177,0m² và nhà gắn liền trên đất tại thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC (Theo CSDL là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2) tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 462258 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 21-8-2000 Vợ chồng ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 số tiền 65.800.000 (Sáu mươi lăm triệu tám trăm nghìn) đồng, gồm: 50.000.000 đồng giá trị còn lại của hợp đồng và 15.800.000 đồng hai tháng tiền lãi đã nhận của ông Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành không thanh toán số tiền nói trên thì phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2022, bị đơn ông Lê Thế Anh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS năm 2015 tuyên chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm Bản án số: 176/2022DS-ST ngày: 20/9/2022 của TAND Tam Kỳ do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Thế Anh H thì thấy:

[2.1]. Vợ chồng ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T và vợ chồng ông Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 cùng con gái là bà Lê Thị Hạnh D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 240,78m², thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 462258 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 21-8-2000 (gọi tắt là hợp đồng), hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Đình Thị H1 công chứng vào ngày 02-10-2018, giá thỏa thuận trong hợp đồng là 180.000.000 đồng, giá thực tế hai bên thỏa thuận là 950.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng không ghi nhà nhưng quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự thừa nhận có cả việc mua bán nhà gắn liền trên đất, tại các biên bản thỏa thuận các ngày 03-10-2018, 05-3-2019 đều có ghi việc chuyển nhượng đất bao gồm cả nhà. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông B bà T đã thanh toán cho ông H bà T1 số tiền 900.000.000 đồng, ông H bà T1 đã giao nhà, đất chuyển nhượng cho ông B bà T ở, sử dụng từ tháng 3 năm 2019 đến nay.

Xét thấy: Hợp đồng công chứng ngày 02-10-2018 giữa ông Trương Thanh B, bà Đoàn Thị T và ông Lê Thế Anh H, bà Trần Thị T1, bà Lê Thị Hạnh D đối với diện tích đất 240,78m², thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 462258 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 21-8-2000 xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng. Thực hiện hợp đồng, ông H bà T1 đã giao nhà đất ông B, bà T, ông B bà T đã nhận nhà đất để ở, sử dụng từ tháng 3 năm 2019 đến nay. Ông B bà T đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng tương ứng với 94,7% giá trị của

hợp đồng cho ông H bà T1. Căn cứ quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được pháp luật công nhận và có hiệu lực.

[2.2]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ thì diện tích đất vợ chồng ông B bà T nhận chuyển nhượng đang sử dụng qua đo đạc thực tế là 177,0m², (trong đó có một phần đất nằm trong hành lang bảo vệ kênh) thiếu 63,78m² so với diện tích đất nhận chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông B bà T tình tự nguyện nhận diện tích đất thực tế đang sử dụng theo kết quả đo đạc 177,0m² và cam kết sử dụng phần đất nằm trong hành lang bảo vệ kênh đảm bảo an toàn kênh và không có ý kiến gì đối với diện tích đất còn thiếu nên ghi nhận sự tự nguyện này của ông B bà T. Do đó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất là 177,0m² cùng nhà gắn liền trên đất theo hợp đồng hai bên đã ký kết, được công chứng ngày 02-10-2018.

[2.3]. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trương Thanh B, bà Đoàn Thị T và ông Lê Thế Anh H, bà Trần Thị T1, bà Lê Thị Hạnh D có ký kết hai “Văn bản thỏa thuận và cam kết” vào các ngày 03-10-2018 và 05-3-2019, tuy nhiên xét thấy nội dung và việc thực hiện hai văn bản này của các bên không làm thay đổi nội dung của hợp đồng ngày 02-10-2018 hai bên đã ký kết. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà T1 cho rằng hợp đồng đã bị Văn phòng công chứng Đinh Thị H1 hủy bỏ và vợ chồng bà chỉ giao nhà đất cho ông B bà T trông coi giữ chứ không giao nhà, đất cho ông B bà T tình sử dụng, nếu ông B bà T muốn tiếp tục hợp đồng thì phải thanh toán cho vợ chồng bà số tiền 800.000.000 đồng, gồm: giá nhà, đất chuyển nhượng chênh lệch giữa hai thời điểm và tiền thuê nhà nếu không có nhà, đất của vợ chồng bà là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo Biên bản xác minh ngày 29-8-2022 của Tòa sơ thẩm tại Văn phòng C và công văn số 08/BC-VPCC ngày 05/7/2023 của Văn phòng C thì các bên chưa đến Văn phòng Công chứng Đinh Thị H1 để làm thủ tục hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng nên hợp đồng ngày 02-10-2018 vẫn có hiệu lực. Hơn nữa, “Văn bản thỏa thuận và cam kết” ngày 05-3-2019 các bên thỏa thuận có nội dung vợ chồng ông H, bà T1, bà D tự nguyện bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp bốn cho ông B bà T trọn quyền sử dụng” và phần tự ghi tại cuối văn bản có nội dung “...gia đình tôi bàn giao nhà và đất gắn liền cho ông B bà T được sử dụng ngôi nhà nói trên toàn quyền sở hữu nhà gắn liền với đất”.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thế Anh H và có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02-10-2018 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Thế Anh H, bà Trần Thị T1, bà Lê Thị Hạnh D với bên nhận chuyển nhượng Trương Thanh B bà Đoàn Thị T đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 462258 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 21-8-2000 với diện tích đất chuyển nhượng 177,0m². Buộc ông Lê Thế Anh H, bà Trần Thị T1, bà Lê Thị Hạnh D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02-10-2018 cho ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T đối với thửa đất

số thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) diện tích chuyển nhượng là 177,0m² và ngôi nhà cấp gắn liền với đất.

[2.4] Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 950.000.000đồng, ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T đã thanh toán cho ông Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 900.000.000đồng nên cần buộc ông B bà T tiếp tục thanh toán số tiền 50.000.000đồng là giá trị còn lại của hợp đồng cho ông H bà T1 bà D. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, ông B tự nguyện trả lại ông H bà T1 15.800.000 đồng tiền lãi ông B bà T đã nhận của bà T1 ông H nên ghi nhận sự tự nguyện này của ông B.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.130.269 (Bảy triệu một trăm ba mươi nghìn hai trăm sáu mươi chín) đồng, ông Trương Thanh B, bà Đoàn Thị T tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên ông Trương Thanh B, bà Đoàn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông H bà T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn ông Lê Thế Anh H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thế Anh H giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số **176/2022/DS-ST** ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 401, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thanh B, bà Đoàn Thị T đối với bị đơn ông Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02-10-2018 giữa bên chuyển nhượng Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 bà Lê Thị Hạnh D với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T đối với diện tích đất chuyển nhượng 177,0m² và nhà gắn liền trên đất tại thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC (Theo CSDL là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2) tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 462258 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 21-8-2000.

(Đính kèm Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 87-2022 ngày 18-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ).

Buộc bên chuyên nhượng Lê Thế Anh H, bà Trần Thị T1 bà Lê Thị Hạnh D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02-10-2018 cho ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T diện tích đất chuyển nhượng 177,0m² và nhà gắn liền trên đất tại thửa đất số 774, tờ bản đồ số 598/2000-ĐC (Theo CSDL là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2) tại phường T, thị xã T (N là phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 462258 do Ủy ban nhân dân tỉnh Q cấp ngày 21-8-2000.

Vợ chồng ông Trương Thanh B bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Lê Thế Anh H bà Trần Thị T1 số tiền 65.800.000 (Sáu mươi lăm triệu tám trăm nghìn) đồng, gồm: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) giá trị còn lại của hợp đồng và 15.800.000 đồng (mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng) hai tháng tiền lãi đã nhận của ông Lê Thế Anh H, bà Trần Thị T1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành không thanh toán số tiền nói trên thì phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[2] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.130.269 (Bảy triệu một trăm ba mươi nghìn hai trăm sáu mươi chín) đồng, ông Trương Thanh B tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thế Anh H, bà Trần Thị T1 phải chịu 2.800.000 (Hai triệu tám trăm nghìn) đồng. H2 lại cho ông Trương Thanh B, bà Đoàn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.500.000 (Bốn triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000927 ngày 06 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Thế Anh H phải chịu là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009842 ngày 17/10/2022.

Trường hợp bản án 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 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 (12/9/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS thành phố Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Đã ký

Trần Mạnh Dũng

