

Bản án số: 43/2020/DS-PT

Ngày: 29 - 4 - 2020

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 143/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2020/QĐ-PT ngày 23/4/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Như Thủy, sinh năm: 1976; địa chỉ: 76 Nguyễn Thái Học, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thủy:

Ông Phan Tấn Vinh, sinh năm: 1956; địa chỉ: 31 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 1, thành phố Đà Lạt. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2018.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Long, sinh năm: 1968; bà Châu Thị Bảo Trân, sinh năm: 1968; địa chỉ: 30 Mai Hắc Đế, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Long:

Ông Phạm Văn Thịnh, sinh năm: 1967; địa chỉ: 45/17 khu phố 2, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2018.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, tại đơn khởi kiện ngày 27/7/2018, ngày 19/9/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Ngô Thị Như Thủy trình bày:

Ngày 10/11/2017, giữa bà Thủy và ông Long, bà Trân có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại số 10 Mai Hắc Đế, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng của ông Long, bà Trân với giá 1.900.000.000 đồng và bà Thủy đã giao 300.000 đồng cho ông Long, bà Trân.

Ngày 19/4/2018, bà Thủy và ông Long, bà Trân tiếp tục lập giấy bán nhà và đất nói trên thể hiện bà Thủy giao tiếp cho ông Long, bà Trân số tiền 600.000 đồng và thỏa thuận số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại bà Thủy sẽ giao sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên bà Thủy; cùng ngày 19/4/2018, ông Long, bà Trân đã giao nhà, đất và các giấy tờ có liên quan cho bà Thủy để bà Thủy hoàn tất thủ tục chuyển nhượng căn nhà và đất trên.

Ngày 18/7/2018, hai bên đến Văn phòng công chứng Lưu Tấn Hào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với nhà đất tại số 10 Mai Hắc Đế, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng. Trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, mục đích ghi giá thấp để giảm thuế cho cả hai bên nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2018, khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng xác nhận sang tên cho bà Thủy thì tại nhà bà Hưng Long, bà Thủy đề nghị với ông Long cản trừ số tiền 230.000.000 đồng mà bà Trân đã vay của bà Thủy nhiều lần trong thời gian chờ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông Long không đồng ý cản trừ vì việc vay nợ của bà Trân như thế nào thì ông Long không biết. Do vậy, ông Long không nhận tiền và nói khi nào bà Thủy giao đủ 1.000.000.000 đồng thì ông Long mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên xảy ra tranh chấp, nhà và đất tranh chấp hiện nay đang do bà Thủy khóa cửa và để không.

Nay bà Thủy yêu cầu ông Long, bà Trân tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do ông Long, bà Trân giữ nên bà Thủy yêu cầu ông Long, bà Trân phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 278001 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 12/7/2018 cho bà. Bà Thủy đồng ý sẽ giao số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng còn thiếu cho ông Long, bà Trân. Đối với việc bà Trân vay nợ của bà số tiền 230.000.000 đồng thì bà Thủy sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đối với việc định giá tài sản ngày 24/4/2019 xác định giá

trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường hiện tại là 2.025.400.000 đồng thì bà đồng ý.

Bị đơn ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân trình bày:

Ngày 10/11/2017, ông bà và bà Thủy có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tọa lạc tại số 10 Mai Hắc Đế, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng với giá 1.900.000.000 đồng, cùng ngày 10/11/2017 bà Thủy đã giao 300.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông bà.

Ngày 19/4/2018, hai bên tiếp tục lập giấy bán nhà, đất nói trên, trong giấy thể hiện bên bán có cả ông Châu Thành Bảo An (là em trai của bà Trân). Tuy nhiên, tài sản nhà, đất nói trên là tài sản của ông bà, do ông An khi đó có ở nhờ nên có tham gia ký giấy tờ ngày 19/4/2018. Khi đó, bà Thủy đã giao tiếp cho ông bà số tiền 600.000.000 đồng và ông bà đã giao giấy tờ viết tay giữa chủ cũ trước đó với ông bà cho bà Thủy đi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Ngày 18/7/2018, hai bên đến Văn phòng công chứng Lưu Tấn Hào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với nhà đất nói trên. Trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, mục đích để giảm thuế còn giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000 đồng.

Trước đó, hai bên thỏa thuận, bà Thủy sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng cho ông bà khi nào thủ tục chuyển nhượng sang tên bà Thủy. Tuy nhiên, ngày 25/7/2018, khi ông Long giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thủy tại nhà bà Hưng Long thì bà Thủy chỉ đưa 770.000.000 đồng, số tiền còn lại 230.000.000 đồng bà Thủy yêu cầu cản trừ vào số tiền bà Trân nợ bà Thủy trước đó. Do vậy, ông Long đã điện thoại về hỏi bà Trân thì bà Trân nói có vay số tiền 230.000.000 đồng của bà Thủy nhưng đã trả hết rồi.

Vì vậy, ông Long không đồng ý nhận 770.000.000 đồng và yêu cầu khi nào bà Thủy giao đủ 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho ông bà thì ông bà mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thủy. Từ đó đến nay bà Thủy không thực hiện giao đủ tiền cho ông bà nên nay với yêu cầu của bà Thủy thì ông bà không đồng ý.

Các giấy bán nhà ngày 10/11/2017 và ngày 19/4/2018 đã được hai bên thỏa thuận nhưng không làm thủ tục qua văn phòng công chứng theo quy định là sai về hình thức. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lưu Tấn Hào giữa hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là sai quy định vì vậy giao dịch dân sự giữa hai bên là vô hiệu. Ông bà sẽ trả lại cho bà Thủy số tiền 900.000.000 đồng đã nhận trước đó. Hiện tại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 278001 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 12/7/2018 thì ông bà đang giữ; còn nhà và đất tranh chấp hiện đang do bà Thủy khóa cửa và để trống. Đối với việc định giá tài sản ngày 24/4/2019 xác định giá trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường hiện tại là 2.025.400.000 đồng thì ông bà đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” của nguyên đơn bà Ngô Thị Như Thủy.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 157,7m² (đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 72 cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4B kết cấu tường gạch, mái lợp tôn tọa lạc tại số 10 Mai Hắc Đế, tổ 31, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân và bà Ngô Thị Như Thủy là có hiệu lực pháp luật.

- Xác định bà Ngô Thị Như Thủy có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 157,7m² (đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 72 và được quyền sở hữu tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4B kết cấu tường gạch, mái lợp tôn tọa lạc tại số 10 Mai Hắc Đế, tổ 31, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc bà Ngô Thị Như Thủy có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 125.400.000 đồng tiền thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ giao tiền.

- Buộc ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền trên đất số CM 278001 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 12/7/2018 có nội dung xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Như Thủy của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng cho bà Ngô Thị Như Thủy.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/9/2019 và ngày 30/9/2019, bị đơn ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2018; yêu cầu định giá lại tài sản đối với giá trị thực tế hiện tại để xác định giá trị tài sản đang tranh chấp và xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Long, bà Trân (do ông Thịnh là người đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Thủy (do ông Vinh là người đại diện theo ủy quyền) không chấp nhận kháng cáo của ông Long, bà Trân, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng.

Cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng

dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Long, bà Trân; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Long, bà Trân và bà Thủy đối với diện tích đất 157,7m² thuộc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 72, tại số 10 Mai Hắc Đế, tổ 31, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng. Buộc bà Thủy có trách nhiệm trả cho ông Long, bà Trân giá trị chưa thanh toán, bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ thanh toán; tổng hai khoản với số tiền tương đương 52,64% giá trị tài sản tranh chấp theo giá thẩm định ngày 18/4/2020 là 4.303.465.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 10/11/2017, giữa bà Thủy và ông Long, bà Trân có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại số 10 Mai Hắc Đế, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng của ông Long, bà Trân với giá 1.900.000.000 đồng và bà Thủy đã trả trước hai lần với số tiền 900.000 đồng cho ông Long, bà Trân.

Hai bên cam kết khi thủ tục chuyển nhượng nhà đất hoàn thành thì bà Thủy có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng; khi nhà đất đã sang tên bà Thủy nhưng bà Thủy không thanh toán đủ số tiền như cam kết nên hai bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Long, bà Trân:

[2.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM278001 (bút lục số 44-45) thể hiện: Ngày 12/7/2018, ông Long, bà Trân được Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 157,70m² thuộc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng.

[2.2] Theo giấy bán nhà (bút lục số 24) thể hiện: Ngày 10/11/2017, ông Long, bà Trân có chuyển nhượng cho bà Thủy căn nhà tọa lạc tại số 10 Mai Hắc Đế, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, với giá 1.900.000.000 đồng, đã giao 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.600.000.000 đồng bà Thủy sẽ thanh toán sau khi bà Thủy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có chữ ký xác nhận của ông Long, bà Trân và bà Thủy.

[2.3] Theo giấy bán nhà (bút lục số 23) thể hiện: Ngày 19/4/2018, ông Long, bà Trân có chuyển nhượng cho bà Thủy căn nhà tại số 10 Mai Hắc Đế, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, với giá 1.900.000.000 đồng, đã giao 300.000.000 đồng vào ngày 10/11/2017, đến ngày 12/4/2018 có giao thêm số tiền 600.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng bà Thủy sẽ thanh toán sau khi bà Thủy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Long, bà Trân đã giao nhà cho bà Thủy ngay sau khi nhận số tiền 600.000 đồng, có chữ ký xác nhận của ông Long, bà Trân và bà Thủy.

[2.4] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 20-22) thể hiện: Ông Long, bà Trân có chuyển nhượng cho bà Thủy diện tích đất

157,70m² thuộc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 72, tại thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng; hợp đồng được Văn phòng công chứng Lưu Tấn Hào chứng thực vào ngày 18/7/2018. Tại mục thứ IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM278001, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng đã xác nhận đăng ký biến động điều chỉnh sang tên cho bà Thủy vào ngày 25/7/2018.

Các bên đương sự đều thừa nhận, số tiền thực tế chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, đã thanh toán được 900.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng chưa thanh toán.

[3] Do nhà và đất chuyển nhượng ông Long, bà Trân đã giao cho bà Thủy và bà Thủy đã trả được 900.000.000 đồng; bà Thủy cũng đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại không thanh toán số tiền còn thiếu 1.000.000.000 đồng cho ông Long, bà Trân với lý do bà Trân còn nợ bà Thủy số tiền 230.000.000 đồng và yêu cầu cản trở nghĩa vụ thanh toán, nhưng việc vay nợ số tiền 230.000.000 đồng giữa bà Thủy và bà Trân (nếu có) là một quan hệ dân sự khác nên lỗi vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất hoàn toàn thuộc về bà Thủy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bà Thủy là có căn cứ.

Do bà Thủy đã thanh toán được 900.000.000 đồng tương ứng với 47,37% giá trị chuyển nhượng, còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng bà Thủy chưa thanh toán tương ứng với 52,63%.

[4] Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/4/2019 thể hiện giá trị tài sản tranh chấp là 2.025.400.000 đồng, nhưng sau khi có kết quả định giá Tòa án cấp sơ thẩm lại không gửi kết quả định giá cho đương sự để đương sự thực hiện quyền khiếu nại là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn ông Long, bà Trân yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/4/2020 thì giá trị tài sản tranh chấp là 4.303.465.000 đồng. Các đương sự đều thống nhất với kết quả định giá nên cần căn cứ vào kết quả định giá này để làm căn cứ giải quyết vụ án là đúng quy định.

Do bà Thủy mới thanh toán được 900.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng chưa thanh toán nên cần buộc bà Thủy phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Long, bà Trân theo tỷ lệ phần trăm của số tiền chưa thanh toán theo giá thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm là 4.303.465.000 đồng x 52,63% (tương đương số tiền 1.000.000.000 đồng) là giá trị số tiền chưa thanh toán = 2.264.913.629 đồng.

[6] Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất nói trên thì bà Thủy đã đứng ra nộp thay thuế thu nhập cá nhân cho ông Long, bà Trân với số tiền 42.326.680 đồng (bút lục số 01); do nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân được quy định trong hợp đồng là thuộc về vợ chồng ông Long, nên cần khấu trừ số tiền này vào số tiền mà bà Thủy phải thanh toán cho ông Long, bà Trân. Do đó, số tiền

bà Thủy còn phải thanh toán cho ông Long, bà Trân là 2.264.913.629 đồng - 42.326.680 đồng (thuế thu nhập cá nhân) = 2.222.586.949 đồng là đúng quy định.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Long, bà Trân, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm nên ông Long, bà Trân không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Long, bà Trân số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[8] Về án phí sơ thẩm:

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Long, bà Trân không được chấp nhận nên phải chịu án phí tính theo mức không có giá ngạch là 300.000đồng; bà Thủy phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông Long, bà Trân.

[9] Về chi phí tố tụng:

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Long, bà Trân yêu cầu thẩm định giá lại và đã nộp tạm ứng 14.200.000 đồng, đã nộp đủ và được quyết toán xong. Việc thẩm định giá lại tài sản tranh chấp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Thủy phải hoàn trả cho ông Long, bà Trân số tiền 14.200.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản mà ông Long, bà Trân đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn bà Ngô Thị Như Thủy; bị đơn ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân. Xử:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2018 đối với diện tích 157,7m² (đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 72 cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4B kết cấu tường gạch, mái lợp tôn tại số 10 Mai Hắc Đế, tổ 31, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân và bên nhận chuyển nhượng bà Ngô Thị Như Thủy có hiệu lực pháp luật.

2/ Xác định bà Ngô Thị Như Thủy có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 157,7m² (đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 72, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền trên đất số CM 278001 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 12/7/2018 có nội dung xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Như Thủy ngày 25/7/2018 và được quyền sở hữu tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4B kết cấu tường gạch, mái lợp tôn toạ lạc tại số 10 Mai Hắc Đế, tổ 31, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Buộc bà Ngô Thị Như Thủy có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân 2.222.586.949 đồng (Hai tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, năm trăm tám mươi sáu ngàn, chín trăm bốn mươi chín đồng).

4/ Buộc ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân có trách nhiệm giao cho bà Ngô Thị Như Thủy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền trên đất số CM 278001 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 12/7/2018 có nội dung xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Như Thủy ngày 25/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

5/ Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Ngô Thị Như Thủy phải hoàn trả cho ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân số tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá là 14.200.000 đồng.

6/ Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

Buộc bà Ngô Thị Như Thủy phải chịu 76.451.738 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 17.400.000 đồng mà bà Thủy đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0006177 ngày 20/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Bà Thủy còn phải nộp 59.051.738 án phí dân sự còn thiếu; Buộc ông Huỳnh Long, bà Châu Thị Bảo Trân phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Long, bà Trân đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0013777 ngày 27/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đức Trọng;
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Các đương sự (04);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân