

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 105/2022/DS-PT
Ngày: 24 - 8 - 2022
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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức
Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2022/TLPT-DS ngày 08/02/2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 17/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 205/2022/QĐ-PT ngày 01/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 415/2022/QĐ-PT ngày 17/8/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lý Thị Hồng Ph, sinh năm: 1977; cư trú tại số 748, đường N, phường L, thành phố B; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Giang Cao T, sinh năm: 1975; cư trú tại số 729, đường B, Phường 6, Quận 10, Thành phố H; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trương Nhật Q, sinh năm: 1975. Địa chỉ: số 32, đường số 1, tổ 16, khu phố Đ, phường L, thành phố Th, tỉnh B. Luật sư của Văn phòng Luật sư Á Luật - Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Vũ Văn N, sinh năm: 1991, bà Phạm Thị Mỹ D, sinh năm: 1990; cư trú tại số 253, đường L, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Bà Trương Thị Nguyệt Á, sinh năm: 1978; cư trú tại số 729, đường B, Phường 6, Quận 10, Thành phố H; vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Giang Cao T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 19/01/2021; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Bà Lý Thị Hồng Ph, thì: Bà Ph yêu cầu Ông Giang Cao T và Bà Trương Thị Nguyệt Á tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 30, 34, 43 tờ bản đồ 46, địa chỉ: thôn 10, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, yêu cầu bồi thường toàn bộ tiền cà phê đã thu hái: $4 \text{ tấn} \times 33.000.000\text{đ}/01 \text{ tấn} = 132.000.000\text{đ}$ và yêu cầu bồi thường thiệt hại do cà phê bị bẽ gãy: $300 \text{ cây} \times 297.000\text{đ}/01 \text{ cây} = 89.100.000\text{đ}$.

Đến ngày 14/5/2021 bà Ph có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2020 giữa bà với Ông Giang Cao T và yêu cầu Ông Giang Cao T trả lại tiền cọc 1.660.000.000đ và phạt cọc 1.660.000.000đ, tổng cộng là 3.320.000.000đ vì ngày 16/10/2020 bà và ông T ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với nội dung:

Bên A (bà Ph) cam kết mua đất của bên B (ông T) tại thôn 10, L – B – Lâm Đồng, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 46 theo sổ cũ (Giấy chứng nhận số BL 113080) và số thửa 19, tờ bản đồ số 46 theo sổ cũ (Giấy chứng nhận BL 113081), tổng diện tích là 19.500m^2 với giá là 3.310.000.000đ.

Đợt 1: Bên A chuyển khoản đặt cọc cho bên B số tiền là 660.000.000đ;

Đợt 2: Sau 15 ngày kể từ ngày bên B nhận cọc đợt 1, bên A chuyển khoản thanh toán cho bên B số tiền là 1.000.000.000đ.

Đợt 3: Ngay sau khi công chứng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận cọc, bên A chuyển khoản thanh toán cho bên B số tiền là 1.600.000.000đ.

Đợt 4: Bên A chuyển khoản thanh toán ngay sau khi được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 50.000.000đ.

Ngoài ra, Hợp đồng đặt cọc còn quy định về quyền, nghĩa vụ các các bên.

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, bà Ph đã chuyển khoản cho ông T 1.660.000.000đ, trong đó tiền đặt cọc lần một là 660.000.000đ; lần hai là 1.000.000.000đ.

Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, đến hạn (ngày 16/11/2020) bà Ph mang theo số tiền còn lại và gọi ông T đến Phòng công chứng làm thủ tục sang tên nhưng ông T không thể thực hiện, lúc này bà Ph tìm hiểu và được biết thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, diện tích: $5.931,8\text{m}^2$ và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 46, diện tích: $8.114,7\text{m}^2$, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đều thuộc thửa 19, tờ bản đồ 46 (cũ) là do ông T nhận chuyển nhượng

của người khác nhưng chưa làm thủ tục sang tên; đến năm 2021 mới làm thủ tục sang tên cho ông T, trong khi đó ông T nhận tiền cọc của bà và hẹn ngày 16/11/2020 sẽ làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất trên cho bà, lỗi này hoàn toàn thuộc về bị đơn nên ông T phải trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận và phải chịu phạt cọc.

- Ông Giang Cao T thừa nhận có việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền như bà Ph trình bày; nguyên nhân hai bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng vì thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, diện tích 5.931,8m² và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 46, diện tích 8.114,7m², tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đều thuộc thửa 19, tờ bản đồ 46 cũ do chủ cũ là ông Vũ Văn N và bà Phạm Thị Mỹ D đứng tên, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng và đang chờ làm thủ tục sang tên, bà Ph biết rõ việc này. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên cho ông cần điều chỉnh lại theo sổ thửa mới năm 2019, theo đó thửa 19, tờ bản đồ 46 tách thành hai thửa gồm: thửa số 30, diện tích: 5.931,8m² và thửa số 34, diện tích: 8.114,7m², đồng thời giữa hai thửa mới có thể hiện con đường đất nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 881807, số vào sổ cấp GCN: CS06200 ngày 20/11/2020.

Ngày 14/11/2020 ông có gọi điện thoại cho bà Ph và thông báo thửa 30, 34 tờ bản đồ 46 sẽ có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 18/11/2020 (Theo phiếu hẹn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) nên hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng ngày 18/11/2020 nhưng bà Ph không nói gì về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên, đến ngày 18/11/2020 ông lên thành phố Bảo Lộc và gọi điện thoại cho bà Ph ra Phòng công chứng để làm thủ tục sang tên nhưng bà Ph không đồng ý vì cho rằng đã trễ so với hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 20/11/2020 nhà nước mới giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa 30 diện tích 5.931,8m² và thửa 34 diện tích 8.114,7m² tờ bản đồ 46, thôn 10, xã L, huyện B cho ông. Đây là lỗi khách quan nên việc bà Ph khởi kiện, ông hoàn toàn không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả lại cho bà Ph số tiền nhận cọc 660.000.000đ và số tiền thanh toán đợt 1 là 1.000.000.000đ (số tiền này ông nhận sau 15 ngày kể từ ngày 16/10/2020, không nằm trong hợp đồng đặt cọc và cũng không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà đây là số tiền thỏa thuận giữa hai bên). Trong thực tế thì giữa ông với bà Ph chưa làm thủ tục chuyển nhượng với nhau (cả Hợp đồng công chứng lẫn viết tay) và ông cũng chưa giao đất cho bà Ph quản lý, sử dụng.

- Theo lời trình bày của ông Vũ Văn N thì: Vào ngày 30/6/2020 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Giang Cao T thửa đất 18, tờ bản đồ 46 diện tích 14.856m² (thửa cũ) và thửa 19 tờ bản đồ 46 diện tích 6.218m² (thửa cũ); hai thửa đất này đã có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông, sau

khi chuyển nhượng do phải tách thửa nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng ngay được, do vậy vợ chồng ông làm thủ tục tách thửa số 18 tờ bản đồ 46 diện tích 14.856m² thành hai thửa mới là thửa 30 diện tích 5.931,8m² và thửa 34 diện tích 8.114,7m² tờ bản đồ 46, thôn 10, xã L, huyện B, còn thửa 19 tờ bản đồ 46 diện tích 6.218m², thôn 10, xã L, huyện B do không phải tách thửa nên đã làm thủ tục chuyển nhượng xong. Sau khi tách thửa đất trên đến ngày 11/01/2021 vợ chồng ông với vợ chồng ông T ra Phòng công chứng làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng cũ đối với thửa đất 18 tờ bản đồ 46 diện tích 14.856m² (thửa cũ) và làm hợp đồng chuyển nhượng mới đối với thửa 30 diện tích 5.931,8m² và thửa 34 diện tích 8.114,7m² tờ bản đồ 46, thôn 10, xã L, huyện B, do vợ chồng ông T đi làm thủ tục nên vợ chồng ông không biết rõ hai thửa đất trên chuyển qua tên vợ chồng ông T lúc nào.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 60/2021/DSST ngày 17/12/2021; Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lý Thị Hồng Ph về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” với Ông Giang Cao T.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất giữa Bà Lý Thị Hồng Ph với Ông Giang Cao T được ký kết ngày 16/10/2020.

Buộc Ông Giang Cao T phải trả lại cho Bà Lý Thị Hồng Ph số tiền đặt cọc là 1.660.000.000đ.

Buộc Ông Giang Cao T phải trả cho Bà Lý Thị Hồng Ph 1.660.000.000đ tiền phạt cọc.

Tổng cộng Ông Giang Cao T phải có trách nhiệm trả cho Bà Lý Thị Hồng Ph 3.320.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/12/2021, Ông Giang Cao T có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Luật sư Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, trình bày ý kiến: Đề nghị, Hội đồng xét xử xem xét khoản tiền phạt cọc trên số tiền 660.000.000đ; còn số tiền 1.000.000.000đ là khoản tiền thanh toán không phải là tiền đặt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phạt cọc trên số tiền 1.660.000.000đ là không đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa Bản án sơ thẩm về phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ngày 16/10/2020 giữa bà Ph và ông T có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất thuộc các thửa số 18, 19 (cũ), tờ bản đồ số 46 (nay là thửa 30, 34) tọa lạc tại thôn 10, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 3.310.000.000đ.

Quá trình thực hiện thì bà Ph đã đặt cọc số tiền 660.000.000đ; sau đó thanh toán thêm 1.000.000.000đ. Do cho rằng bên chuyển nhượng vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà Ph đã yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại số tiền 1.660.000.000đ đã nhận đồng thời phải chịu phạt cọc tương đương với số tiền đã nhận của bà; ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Trong thực tế thì sau khi đặt cọc thì bà Ph tiếp tục thanh toán tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận trước đó; xét về bản chất thì số tiền 660.000.000đ đã chuyển thành tiền thanh toán trong việc thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên; tổng cộng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán trước 1.600.000.000đ; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” là không đúng với bản chất của vụ án nên cần sửa lại là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm vợ chồng ông Vũ Văn N, bà Phạm Thị Mỹ D, Bà Trương Thị Nguyệt Á mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của Ông Giang Cao T thì thấy rằng:

[3.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì thể hiện, các đương sự đều thừa nhận giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc các thửa 30, 34, 43 tờ bản đồ số 46 (thửa cũ là thửa 18, thửa 19) tọa lạc tại thôn 10, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 3.310.000.000đ. Bà Ph đã thanh toán cho ông T hai lần với số tiền 1.660.000.000đ, căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[3.2] Như trên đã phân tích, trong thực tế thì sau khi đặt cọc số tiền 660.000.000đ; bà Ph đã thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000đ nên giao dịch giữa các bên đã chuyển từ việc đặt cọc ban đầu thành hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với số tiền thanh toán trước là 1.660.000.000đ; cấp sơ thẩm nhận định số

tiền vừa nêu là tiền đặt cọc để xử lý theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không phù hợp với thực tế khách quan mà cần phải căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên.

[3.3] Xét tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên:

Tại thời điểm hai bên tiến hành đặt cọc sau đó thanh toán thêm tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; diện tích đất mà các bên giao dịch chưa được sang tên cho ông T mà vẫn còn đứng tên của chủ cũ là vợ chồng ông N, bà D;

Mặc khác thửa đất số 18 cũ (thửa 30 mới) phải tách thửa mới và phải ra làm hợp đồng chuyển nhượng mới, hủy hợp đồng chuyển nhượng cũ giữa vợ chồng ông Nam và bà Duyên với ông T thì mới hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T được do vậy giao dịch giữa bà Ph và ông T là vô hiệu toàn bộ.

Xét về lỗi dẫn đến làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau; bởi lẽ bà Ph là người nhận chuyển nhượng nhưng lại không tìm hiểu kỹ về thông tin thửa đất; ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên mình mà đã chuyển nhượng cho người khác.

Giao dịch giữa các bên là vô hiệu; tiền đặt cọc đã chuyển thành tiền thanh toán trước nên không thể áp dụng điều khoản về đặt cọc để giải quyết vụ án theo yêu cầu của nguyên đơn được mà cần áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3.4] Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Việt thực hiện ngày 25/5/2022 thì giá trị của diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là 6.708.220.000đ; cần căn cứ vào đây để giải quyết là phù hợp.

Theo thỏa thuận giữa các bên thì giá trị chuyển nhượng ban đầu là 3.310.000.000đ; bà Ph đã thanh toán được 1.660.000.000đ; tương ứng với 50,15% giá trị của lô đất. Giá trị của lô đất tại thời điểm định giá tương ứng với số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán là 3.364.172.330đ (6.708.220.000đ x 50,15%).

Như vậy giá trị trượt giá là $3.364.172.330đ - 1.660.000.000đ = 1.704.172.330đ$.

Do xác định cả hai đều có lỗi nên cả nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu thiệt hại tương ứng với lỗi của mình; cụ thể là mỗi bên phải chịu thiệt hại với số tiền là 852.086.165đ.

Như vậy; cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.512.086.165đ; trong đó tiền thanh toán trước là 1.660.000.000đ; tiền trượt giá là 852.086.165đ.

[4] Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông T để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại quan hệ

tranh chấp của vụ án; hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 42.550.000đ; nguyên đơn đã tạm nộp và được quyết toán xong. Do cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên cả hai phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần lỗi của mình là $\frac{1}{2}$ chi phí nói trên. Buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn 21.275.000đ.

[6] Về án phí: Ông Giang Cao T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Bà Lý Thị Hồng Ph là 82.241.723đ (72.000.000đ + 512.086.165đ x 2%); tổng cộng là 82.541.723đ.

Bà Lý Thị Hồng Ph phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là 36.237.415đ (36.000.000đ + 3% x 7.913.835đ) (3.320.000.000đ - 2.512.086.165đ = 807.913.835đ).

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các khoản 1, 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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 một phần kháng cáo của Ông Giang Cao T; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Lý Thị Hồng Ph về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” với Ông Giang Cao T.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất” được ký kết ngày 16/10/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Bà Lý Thị Hồng Ph với Ông Giang Cao T.

Buộc Ông Giang Cao T phải trả lại cho Bà Lý Thị Hồng Ph số tiền tiền 2.512.086.165đ (hai tỷ năm trăm mười hai triệu không trăm tám mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi lăm đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lý Thị Hồng Ph và Ông Giang Cao T mỗi bên phải chịu 21.275.000đ chi phí xem xét tại chỗ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản.

Buộc Ông Giang Cao T có trách nhiệm trả lại cho Bà Lý Thị Hồng Ph 21.275.000đ (hai mươi một triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Giang Cao T phải chịu 82.541.723đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004213 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ông Giang Cao T còn phải nộp 82.241.723đ.

Bà Lý Thị Hồng Ph phải chịu 36.237.415đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 49.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0004785 ngày 20/01/2021, số AA/2017/0004961 ngày 17/5/2021 và số AA/2017/0005025 ngày 25/6/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Ph được nhận lại số tiền 13.262.585đ tạm ứng án phí còn thừa.

Án phí phúc thẩm: Ông T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện B (01);
- Chi cục THADS huyện B (01);
- Dương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch