

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 351/2023/DS-PT

Ngày: 17 - 11 - 2023

“V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán:

1. Bà Đinh Thị Tuyết;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 293/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST, ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 307/2023/QĐ-PT, ngày 30/10/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Xuân L, sinh năm: 1970; nơi cư trú: Thôn MH, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1978; nơi cư trú: thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị P, sinh năm: 1978; nơi cư trú: thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Hải D; nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Xuân L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Gia đình ông Bùi Xuân L mở đại lý bán cám, thức ăn gia súc, nên vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị P có mua cám chăn nuôi heo tại đại lý ông L từ năm 2020. Khi mua bán hai bên có thỏa thuận cho nợ tiền hàng nhưng trong phạm vi giới hạn, nhưng do ông C nợ tiền hàng nhiều không trả, nên ông L không tiếp tục bán hàng cho ông C, bà P. Đến ngày 16/3/2022, ông L và ông C đã đối chiếu chốt lại số nợ, theo đó ông C và bà P còn nợ tiền mua cám của ông L tổng cộng là 135.412.000 đồng. Sau khi chốt nợ khoảng gần 01 tháng sau (ông L không nhớ ngày tháng), bà P có trả cho gia đình ông L được 20.000.000 đồng, số tiền còn lại 115.412.000 đồng ông C, bà P vẫn không thanh toán cho gia đình ông L mà cứ đưa ra các lý do khác nhau, để không trả cho ông L số tiền còn nợ.

Do đó, ông L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông C và bà P phải trả cho ông L số tiền mua cám còn lại là 115.412.00 đồng và tiền lãi suất tạm tính đến ngày làm đơn khởi kiện là 7.570.980 đồng và tiền lãi suất cho đến khi trả nợ xong.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn C yêu cầu phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L có ý kiến như sau: Do ông C mua cám và nợ tiền của ông L và để bảo đảm cho việc trả tiền mua cám, nên ngày 10/12/2020, ông L có giữ của ông C 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Đến khoảng tháng 12/2021, ông C nói mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để về sang tên cho bà Lê Thị P, do tin tưởng nên ông L đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C đã thế chấp cho bà Lê Thị P (vợ ông C) mà không yêu cầu bà P ký giấy xác nhận. Theo ông C được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông C, bà P sau khi lấy về đã thế chấp cho đại lý thức ăn gia súc TH để lấy cám chăn nuôi. Ông L xác định ông đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, nên việc ông C yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông L không đồng ý.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn C, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P trình bày có nội dung như sau:*

Vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị P có mua cám của đại lý ông Bùi Xuân L từ năm 2020, các lần mua bán trước đây ông C, bà P đều đã thanh toán đầy đủ và đã trả cho ông Bùi Xuân L được 95.229.000 đồng và đã gạch sổ theo dõi. Sau đó bà Lê Thị P cũng đã trả cho ông Bùi Xuân L được 20.000.000 đồng, nên ông Nguyễn Văn C chỉ còn nợ của ông Bùi Xuân L 20.000.000 đồng. Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C bà Lê Thị P phải trả số tiền mua cám còn nợ lại là 115.412.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh là 7.570.980 đồng, thì phía bị đơn không đồng ý.

Ngày 03/01/2023, ông Nguyễn Văn C có đơn yêu cầu phản tố, với nội dung: Khi các bên ký kết hợp đồng mua bán ngày 10/12/2020, ông Nguyễn Văn C có thế chấp cho ông Bùi Xuân L 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317,

do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 03/6/2009, mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04, đất có diện tích 3.380m². Do ông C chưa trả hết tiền nợ nên ông Bùi Xuân L chưa trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 nêu trên, nên ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông Bùi Xuân L phải trả lại cho gia đình ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317, ngày 03/6/2009.

**/ Những người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị M trình bày: Trước đây ông C có mượn tiền của bà M và có thể chấp cho bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do Ngân hàng không cho vay, nên không có tiền trả, qua tìm hiểu thì được biết ông C mua cám ở đại lý TH, bà M gặp bà H thì được biết ông C đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 cho bà H, thời gian ông C thế chấp thì bà H không biết. Bà M có nhờ ông T (là con rể bà H) sao chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 và gửi qua ứng dụng Zalo. Bà M có gặp và nhờ bà H sao chụp giúp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H từ chối, bà M có ghi âm được cuộc điện thoại trao đổi với ông T về việc ông C thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

2. Bà Vương Thị A trình bày: Khoảng ngày 20/12/2022, bà A và bà Nguyễn Thị M đến nhà bà TH để hỏi về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà ông Nguyễn Văn C trước đây có thế chấp cho ông Bùi Xuân L, thì được bà H cung cấp là ông C đã trả hết tiền và lấy giấy ra ngày hôm trước. Sau đó con rể và con gái bà H có gửi cho bà A hình ảnh giấy chứng nhận mà ông C đã thế chấp cho bà H, bà A đã gửi toàn bộ tài liệu này cho bà Nguyễn Thị M, sao gửi cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST, ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 227, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 430; Điều 440, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 26 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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân L.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị P phải trả cho ông Bùi Xuân L số tiền mua cám còn nợ là 115.412.000 đồng và 15.082.609 đồng tiền lãi suất (Tạm tính đến ngày 28/6/2023). Tổng cộng là 130.494.609 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C: Ghi nhận ông Bùi Xuân L trả cho ông Nguyễn Văn C, chi phí cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chi phí đi lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.000.000đ.

Sau khi bù trừ nghĩa vụ cho nhau, ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị P còn phải thanh toán cho ông Bùi Xuân L số tiền 127.494.609 đồng.

Kể ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên còn 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Hủy giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, lô đất có diện tích 3.380m² mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, địa chỉ thửa đất: Thôn Ea Sinh 2, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm không khách quan, lời khai của nguyên đơn không đúng với thực tế, Tòa án có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ toàn bộ bản án sơ thẩm, xét xử lại vụ án và yêu cầu ông Bùi Xuân L trả lại cho ông Nguyễn Văn C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 ngày 03/6/2009.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Qua tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác ngày 16/3/2022, hai bên có chốt nợ và xác định ông C còn nợ ông L số tiền mua cám là 135.412.000 đồng, sau đó bà P (vợ ông C) đã trả được 20.000.000 đồng, nên bản án sơ thẩm buộc ông C, bà P phải trả cho ông L số tiền 115.412.000 đồng, là có căn cứ. Tuy nhiên giấy chốt nợ không xác định thời gian trả và mức lãi chậm trả, nên bản án sơ thẩm buộc trả lãi từ ngày nguyên đơn khởi kiện mới phù hợp. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317, ông L cho rằng đã trả lại cho vợ chồng ông C, bà P, nhưng phía vợ chồng ông C, bà P xác định ông L chưa trả và ông L không chứng minh được việc đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, do đó cần buộc ông L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317. Quá trình giải quyết vụ án ông C có đơn và yêu cầu ông L phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu này phải được giải quyết trong vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố và thụ lý yêu cầu phản tố, là không đúng. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C; sửa bản án sơ thẩm về phần lãi suất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, xét thấy:

[1] Nguyên đơn ông Bùi Xuân L và bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị P đều đã thừa nhận hai bên có quan hệ mua bán thức ăn gia súc là cám chăn nuôi heo với nhau từ năm 2020; theo đó ông C, bà P mua cám của ông L và ông L có ghi chép sổ theo dõi thể hiện thời gian, số hàng và số tiền mua bán. Theo nguyên đơn ông L xác định đến ngày 16/3/2022, giữa ông L và ông C đã tính toán chốt lại số tiền mua hàng còn nợ chưa trả, theo đó ông C còn nợ số tiền tổng cộng là 135.412.000 đồng và ông C đã xác nhận số nợ này, viết tên “*Nguyễn Văn C*” dưới số tiền nợ này; sau đó bà P đã trả được 20.000.000 đồng, nên hiện nay còn nợ số tiền là 115.412.000 đồng.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền cho rằng do ông L giao cám không đúng chất lượng mà hai bên đã thỏa thuận, nên đã tự nguyện bù trừ mỗi bao là 28.000 đồng, tổng số tiền bù trừ là 95.229.000 đồng, sau đó vợ ông C là bà Lê Thị P có trả 20.000.000 đồng, nên tổng số tiền còn nợ là 20.183.000 đồng. Tuy nhiên ông L không thừa nhận nội dung này và phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại Giấy chốt nợ do nguyên đơn ông Bùi Xuân L cung cấp (Bút lục số 2), đã thể hiện diễn biến việc tính toán số tiền nợ, theo đó đến ngày 16/3/2022, tổng còn nợ số tiền 135.412.000 đồng. Bị đơn ông C thừa nhận dòng chữ viết “*Nguyễn Văn C*” ghi sau dòng “16-3-2022” và dưới dòng “*Tổng tất cả = 135.412.000*” tại giấy chốt nợ do nguyên đơn cung cấp là do ông viết ra. Như vậy, việc nguyên đơn xác định bị đơn ông C, bà P còn nợ số tiền mua cám tính đến ngày 16/3/2022, số tiền nợ 135.412.000 đồng, là có căn cứ và phù hợp việc tính toán chốt nợ của hai bên và phù hợp với tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Sau đó, bà P đã trả được 20.000.000 đồng và số tiền trả này được ghi vào giấy chốt nợ do nguyên đơn cung cấp, nên số tiền còn nợ là 115.412.000 đồng.

[2] Như vậy, có đủ cơ sở kết luận vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị P có mua cám chăn nuôi heo của ông Bùi Xuân L và đến ngày 16/3/2022, còn nợ số tiền là 115.412.000 đồng; bản án sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị P phải trả cho ông Bùi Xuân L số tiền mua hàng còn nợ 115.412.000 đồng, là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó, trình bày và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C cho rằng chỉ còn nợ số tiền 20.183.000 đồng, là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn, xét thấy: Nguyên đơn cho rằng mặc dù giấy chốt nợ không ghi lãi suất nhưng hai bên thỏa thuận miệng mức lãi là 01%/tháng, còn phía bị đơn xác định không có thỏa thuận về lãi suất và không thừa nhận số tiền còn nợ, đồng thời giấy chốt nợ không xác định thời hạn trả tiền và lãi chậm trả. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại nhận định đây là trường hợp có tranh chấp về lãi suất và buộc bị đơn phải trả tiền lãi từ ngày chốt nợ (ngày 16/3/2022) đến

ngày xét xử sơ thẩm, số tiền 15.082.609 đồng, là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Bởi lẽ: Số tiền còn nợ phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản, không phải là tiền vay; bị đơn không thừa nhận có việc thỏa thuận lãi suất chậm trả và tại giấy chốt nợ không xác định thời gian trả tiền, nên phải coi là trường hợp không có thỏa thuận về lãi suất. Do hai bên không thống nhất về số tiền, thời gian trả nợ và giấy chốt nợ không xác định thời gian trả, nên trường hợp này phải xác định thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền là ngày nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả nợ và bị đơn phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự mới đúng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về tiền lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, cụ thể: Thời gian chậm trả từ ngày nguyên đơn khởi kiện (ngày 17/11/2022) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/6/2023) là 07 tháng 11 ngày, mức lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 10%/năm, nên tiền lãi là: $(115.412.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm) \times 07 \text{ tháng } 11 \text{ ngày} = 6.968.014,443 \text{ đồng}$ (làm tròn là 6.968.014 đồng).

Như vậy, bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị P phải trả cho ông Bùi Xuân L số tiền còn nợ là 115.412.000 đồng và lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 6.968.014 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 122.380.014 đồng.

[4] Theo trình bày của ông Bùi Xuân L, ông Nguyễn Văn C và nội dung Hợp đồng mua bán ngày 10/12/2020, giữa ông Bùi Xuân L và ông Nguyễn Văn C, thì khi thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán ông C có thể chấp giao cho ông L giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 03/6/2009, mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04, đất có diện tích 3.380m², để đảm bảo cho việc mua bán giữa hai bên. Ông L cho rằng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông C, bà P, nhưng khi trả thì không có lập giấy tờ gì; phía vợ chồng ông C, bà P xác định ông L chưa trả và hiện nay vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên nguyên đơn ông L không chứng minh được việc đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị M và bà Vương Thị A chỉ thể hiện nội dung có biết là ông C có thể chấp bìa đỏ cho đại lý cám TH nhưng không chứng kiến, không biết cụ thể thời gian thế chấp. Tại Biên bản làm việc ngày 30/3/2022, ông Lê Hữu T (là chủ đại lý thức ăn gia súc TH) xác định là không nhớ có ông Nguyễn Văn C thế chấp bìa đỏ hay không. Như vậy, việc ông L cho rằng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317, là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời bản án sơ thẩm nhận định ông Bùi Xuân L không còn quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên buộc ông L phải trả cho ông C chi phí để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 3.000.000 đồng, là không đúng.

Do đó cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, sửa bản án sơ thẩm và buộc ông Bùi Xuân L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 03/6/2009, mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, là đúng đắn.

[5] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn C có đơn phản tố ngày 03/01/2023, yêu cầu ông Bùi Xuân L phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AP 496317, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 03/6/2009, mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Xét thấy, khi thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán, ông C có giao thế chấp cho ông L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán tài sản, đây là một phần của thỏa thuận mua bán giữa hai bên nên yêu cầu này phải được xem xét khi giải quyết vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố và thụ lý yêu cầu phản tố là không đúng quy định của pháp luật.

Đồng thời, ông L trình bày đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chứng minh được việc đã trả, bản án sơ thẩm lại nhận định ông L không còn quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên hủy giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, lô đất có diện tích 3.380m² mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, là không đúng quy định của pháp luật và vi phạm về thẩm quyền xét xử theo quy định tại khoản 4 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vi phạm này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án và như nhận định tại mục [4] ở trên, cấp phúc thẩm buộc ông Bùi Xuân L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317, do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 03/6/2009, mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm, cụ thể hủy bỏ phần bản án sơ thẩm tuyên về nội dung: *“Hủy giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, lô đất có diện tích 3.380m² mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, địa chỉ thửa đất: Thôn E2, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk”*. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[6] Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C và sửa bản án sơ thẩm về các nội dung như đã phân tích và nhận định ở trên.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính toán lại, cụ thể bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị P phải chịu án phí là trên số tiền phải trả là: 122.380.014 đồng x 5% = 6.119.000,7 đồng (làm tròn là 6.119.000 đồng).

Nguyên đơn ông Bùi Xuân L không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Do việc xác định và thụ lý yêu cầu phản tố không đúng, nên hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí phản tố là 300.000 đồng.

[7.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần và sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST, ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 430, Điều 440 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 6, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26, Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân L.

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị P phải trả cho nguyên đơn ông Bùi Xuân L số tiền còn nợ là 115.412.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 6.968.014 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 122.380.014 đồng (một trăm hai mươi hai triệu ba trăm tám mươi nghìn không trăm mười bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Nguyên đơn ông Bùi Xuân L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317, do Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/6/2009, mang tên hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất tại thôn E2, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3. Hủy bỏ phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên về nội dung: *“Hủy giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 496317 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, lô đất có diện tích 3.380m² mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, địa chỉ thửa đất: Thôn E2, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk”.*

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị P phải chịu 6.119.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Bùi Xuân L không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Bùi Xuân L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu số AA/2021/0020366 ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu số AA/2021/0020463 ngày 06/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu số AA/2022/0001161 ngày 12/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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 thoả 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 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:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Kar;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình