| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH PHÚ YÊN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **28**/2024/DS-PT
Ngày: 22-4-2024
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 PHÚ YÊN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Trúc Lâm;

*Các Thẩm phán*: Ông Phạm Cao Gia và bà Vũ Ngọc Hà.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Thúy An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên toà***: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 và 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Toà án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2023/QĐXXST ngày 23/11/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng anh Phạm Anh D, sinh năm 1974 và chị Đinh Thị H, sinh năm 1979; Đều trú tại: Khu phố H, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên; Đều có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng anh Lê Xuân T, sinh năm 1974 và chị Võ Thị Minh K, sinh năm 1978; Đều trú tại: Khu phố B, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên; Đều có mặt.

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

*3.1.* Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên do ông Nguyễn Văn T - Phó Chủ tịch đại diện. Vắng mặt (có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt).

*3.2.* Chi cục thuế khu vực S - S, tỉnh Phú Yên do ông Huỳnh D H - Chi

cục Trưởng đại diện. Vắng mặt (có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt).

*3.3.* Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện S do ông Ngô Bình T – Chủ tịch đại diện. Vắng mặt (có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt).

*4. Người kháng cáo:* Vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Anh D, chị Đinh Thị H trình bày:*

Ngày 23/6/2018 vợ chồng anh D, chị H có chuyển nhượng căn nhà và đất (thửa số 42 và 62, tờ bản đồ số 9, diện tích 594,88m$^2$) tại số 83 Trần Hưng Đạo, thị trấn H, huyện S cho vợ chồng anh T, chị K với số tiền là 6.000.000.000$^đ$ (sáu tỷ đồng), tại thời điểm này vợ chồng anh T, chị K đã trả trước cho vợ chồng anh D, chị H số tiền 1.500.000.000$^đ$ (một tỷ năm trăm triệu đồng), các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, đã sang tên cho vợ chồng anh T, chị K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng tên vay tiền ngân hàng.

Ngày 27/7/2018 vợ chồng anh T, chị K tiếp tục trả cho vợ chồng anh D, chị H số tiền 3.000.000.000$^đ$ (ba tỷ đồng) và còn viết cam kết nợ vợ chồng anh D, chị H số tiền 1.500.000.000$^đ$ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và hẹn hai năm sau sẽ trả đủ (tức vào ngày 26/7/2020 sẽ trả đủ), phải trả thêm tiền lãi hàng tháng và bị đơn đã đến ở, kinh doanh hiệu Thuốc Tây K, nhưng từ đó đến nay vợ chồng anh T, chị K không trả tiền.

Hai bên đã hoàn thành việc chuyển và nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, có giấy cam kết và theo nội dung diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thường gọi là sổ đỏ) mà bên nhận chuyển nhượng cố ý, kéo dài không trả và yêu cầu nguyên đơn lấy lại nhà của bị đơn bên xã K, huyện S nhưng nguyên đơn không nhận, yêu cầu bán nhà đó trả tiền cho nguyên đơn. Sau đó, UBND thị trấn gọi nguyên đơn đến nhận tiền đền bù của phần đất ngoài sổ đỏ, bị đơn tưởng được nhiều nhưng chỉ có hơn 30.000.000$^đ$ (ba mươi triệu đồng) nên không nhận và tiếp tục kéo dài, không trả tiền.

Các bên thỏa thuận lãi suất của số tiền 1.500.000.000$^đ$ (một tỷ năm trăm triệu đồng) mỗi tháng là 0,7% tháng (tương đương 10.500.000$^đ$ (mười triệu đồng/tháng)). Nhưng vợ chồng anh T chị K chỉ trả lãi cho vợ chồng anh D, chị H đến tháng 02 năm 2019 và từ đó đến nay vợ chồng anh T, chị K không trả tiền gốc và lãi cho vợ chồng anh D, chị H theo thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn vợ chồng anh D, chị H yêu cầu Tòa án:

Buộc vợ chồng anh T chị K phải trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 1.500.000.000$^đ$ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất theo thỏa thuận là 0,7% tháng kể từ ngày 27/3/2019 cho đến ngày 26/7/2020 và từ

ngày 27/7/2020 đến ngày xét xử xong vụ án yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật. Nếu vợ chồng anh T, chị K không trả tiền thì vợ chồng anh D chị H yêu cầu trả lại nhà, đất.

*Bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K trình bày:*

Trước đây giữa vợ chồng anh T, chị K và vợ chồng anh D, chị H có trao đổi vấn đề mua lô đất, nhà như nguyên đơn nêu trên. Anh D không đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất, mà nói rằng đang trong thời gian sang tên lô đất.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh T, chị K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải trả số tiền mua đất còn nợ là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất theo thỏa thuận 10.500.000đ (mười triệu năm trăm nghìn đồng/tháng) kể từ ngày 27/3/2019 cho đến ngày 26/7/2020 và từ ngày 27/7/2020 đến ngày xét xử xong vụ án yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật. Vợ chồng anh T, chị K không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì vợ chồng nguyên đơn không chuyển nhượng đủ diện tích (7,63 x 80) mét mà các bên đã thỏa thuận. Do đó, nay vợ chồng anh T chị K yêu cầu phản tố đề nghị TAND huyện S xem xét, giải quyết; Buộc vợ chồng anh D, chị H phải giao đủ diện tích đất theo Giấy cam kết ngày 27/7/2018 phù hợp với trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S ký ngày 07/6/2018.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện Chi cục thuế khu vực S – S trình bày:*

Trường hợp vợ chồng anh D, chị H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T, chị K thửa đất số 62 và 42, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất: Khu phố B, thị trấn H, huyện S; giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Hợp đồng đã được UBND thị trấn H chứng thực số 646 ngày 27/12/2018. Nhưng giá chuyển nhượng được xác định theo Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Phú Yên về Ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2015 – 2019) tại thời điểm chuyển nhượng là 1.059.446.400đ (một tỷ không trăm năm mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm đồng). Căn cứ các quy định nêu trên, căn cứ tính thuế đối với trường hợp anh D, chị H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị K, ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn giá đất UBND tỉnh thì giá chuyển nhượng được xác định theo Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Phú Yên. Trường hợp có căn cứ để xác định bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng kê khai không trung thực dẫn đến hành vi trốn thuế thì bên chuyển

nhượng và bên nhận chuyển nhượng sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về thuế. Thời hiệu truy thu thuế là 10 năm. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án thì Chi cục thuế khu vực S – Sơn Hòa không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện UBND huyện S trình bày:*

T bộ hồ sơ thửa đất, hồ sơ bồi thường khu vực giải tỏa khu phố B, thị trấn H đã cung cấp cho Tòa là đúng quy định pháp luật, hộ anh T không chịu nhận tiền bồi thường đất ngoài sổ đỏ. Đề nghị Tòa xem xét.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện UBND thị trấn H, huyện S trình bày:*

Chứng cứ liên quan vụ án đã cung cấp hồ sơ cho Tòa án. Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng: Anh Tống Phước T trình bày:*

Vào ngày 27/7/2018 anh T có chứng kiến vợ chồng anh D, chị H và vợ chồng anh T, chị K có chuyển nhượng lô đất ở đường T với số tiền 6.000.000.000$^{đ}$ (sáu tỷ đồng). Hai bên có cam kết theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thời gian chờ đợi sang tên ra sổ đỏ vợ chồng anh T, chị K đưa trước 1.500.000.000$^{đ}$ (một tỷ năm trăm triệu đồng) cho vợ chồng anh D, chị H và sau khi thủ tục sang tên xong, vợ chồng anh T, chị K trả tiếp lần hai cho vợ chồng anh D, chị H 3.000.000.000$^{đ}$ (ba tỷ đồng) và hẹn nợ lại số tiền 1.500.000.000$^{đ}$ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Trong thời gian hai năm sau sẽ đến đúng thời hạn là anh T, chị K trả đủ số tiền còn lại cho vợ chồng anh D, chị H và hàng tháng còn phải trả tiền lãi số tiền 1.500.000.000$^{đ}$ (một tỷ năm trăm triệu đồng) theo lãi suất ngân hàng. Ngoài ra, anh T có chứng kiến trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh D và anh T và cùng anh T đi xem lô đất và ranh giới giáp đông tây nam bắc cho anh T biết và anh D có nói sau này nhà nước có mở một con đường sang lô đất này. Anh T và anh T có nghe vậy và anh T đã đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Toà án nhân dân huyện S đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 246, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 280, 357, 468, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH15 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Anh

D chị Đinh Thị H. Buộc bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T chị Võ Thị Minh K phải thực hiện nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Phạm Anh D chị Đinh Thị H số tiền nợ gốc 1.500.000.000đ (một tỷ năm triệu đồng) và tiền lãi là 686.933.000đ (sáu trăm tám mươi sáu triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng). Tổng cộng 2.186.933.000đ (hai tỷ một trăm tám mươi sáu triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Anh D chị Đinh Thị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K chậm thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T chị Võ Thị Minh K về việc buộc vợ chồng anh Phạm Anh D chị Đinh Thị H phải giao đủ diện tích đất theo giấy cam kết ngày 27/7/2018 phù hợp với trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S ký ngày 07/6/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn vợ chồng anh T, chị K kháng cáo.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với kết quả của án sơ thẩm, yêu cầu bác kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực đầy đủ các quyền của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với việc tính lãi.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh D, chị H với vợ chồng anh T, chị K về hình thức là đúng với quy định pháp luật, giữa hai bên có lập Hợp đồng bằng văn bản, có chứng thực của UBND thị trấn H, huyện S.

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận nội dung theo giấy cam kết ngày 27/7/2018 giá trị chuyển nhượng là 6.000.000.000$^{đ}$ (sáu tỷ đồng), đã trả 4.500.000.000$^{đ}$ (bốn tỷ năm trăm triệu đồng), còn lại 1.500.000.000$^{đ}$ (một tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn trả đến tháng 02 năm 2019, đồng thời có thỏa thuận về lãi suất số tiền còn nợ. Do đó, đây là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời điểm lập giấy cam kết và thời điểm ký hợp đồng tại UBND thị trấn H, huyện S là cùng một ngày. Như vậy, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng bị đơn đã biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Y 089507C 723131 do UBND huyện S cấp ngày 08/01/2004 chỉ được cấp với diện tích 594,88m$^2$ (đất ở 280m$^2$, đất vườn 314,88m$^2$).

Như vậy, hai bên đã thực hiện đúng theo nội dung. Vợ chồng anh T, chị K đã trả cho vợ chồng anh D, chị H với số tiền 4.500.000.000$^{đ}$ (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và vợ chồng anh D, chị H cũng đã sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T, chị K.

Cũng theo Giấy cam kết hẹn nợ ngày 27/7/2018 hai bên tiếp tục cam kết: Sau khi vợ chồng anh D, chị H (Bên A) sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T, chị K (Bên B) hoàn tất, vợ chồng anh T, chị K cam kết hẹn nợ với vợ chồng anh D, chị H số tiền 1.500.000.000$^{đ}$ (một tỷ năm trăm triệu đồng) trong khoảng thời gian hai năm với lãi suất 0,7% trên tháng (10.500.000$^{đ}$ (mười triệu năm trăm nghìn đồng/01 tháng)) trả lãi hàng tháng bắt đầu tính từ ngày vợ chồng anh T, chị K giao cho vợ chồng anh D, chị H số tiền 4.500.000.000$^{đ}$ (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) tức là ngày 27/7/2018.

Do đó, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền gốc còn lại theo thỏa thuận của hợp đồng là: 1.500.000.000$^{đ}$ (một tỷ năm trăm triệu đồng) là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của Bị đơn: Buộc vợ chồng anh D, chị H phải giao đủ diện tích đất theo Giấy cam kết ngày 27/7/2018 phù hợp với trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S ký ngày 07/6/2018.

Tại mục 2.2 Điều 6 của Hợp đồng thể hiện "Bên B cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất". Do đó, vợ chồng anh T, chị K cho rằng không biết thửa đất và diện tích đất nhận chuyển nhượng theo cam kết ngày 27/7/2018 là không có căn cứ. Mặt khác, việc bị đơn đồng ý và thực hiện việc trả lãi hàng tháng từ 27/7/2018 đến tháng 02 năm 2019 chứng minh bị đơn đã biết và đồng ý nhận chuyển nhượng.

Theo Bản trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S ký ngày 07/6/2018 (BL 130) mà bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả đủ diện tích theo cam kết thể hiện tổng diện tích thửa đất 42, thửa đất 62 thể hiện diện tích 723,5m$^2$ có chiều dài thửa đất là 73,05m (từ điểm 2 đến điểm 5), Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 33-2023 do Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2023 theo chỉ dẫn của vợ chồng anh T, chị K (diện tích này còn lại sau khi nhà nước thu hồi để thực hiện dự án Hạ Tầng quy hoạch khu dân cư và công trình công cộng thuộc Khu phố B, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên) thể hiện tổng diện tích thửa đất 650m$^2$ có chiều dài thửa đất là 73,63m (từ điểm 2 đến điểm 6); theo sơ đồ thửa đất 42, thửa đất 62 đo đạc ngày 20/11/2017 để phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Hạ tầng quy hoạch khu dân cư và công trình công cộng thuộc Khu phố B, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên thì diện tích thửa đất có xác nhận của UBND thị trấn H và anh Lê Xuân T (BL 121) thì diện tích đất anh T sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh D, chị H thể hiện diện tích 721m$^2$ có chiều dài thửa đất là 82,93m (từ điểm 2 đến điểm 6) bị thu hồi diện tích 225m$^2$ (loại đất BHK), diện tích còn lại 496m$^2$ (ONT: 250m$^2$; BHK 173m$^2$ và HLGT 73m$^2$). Ngày 07/5/2019 UBND huyện S đã ban hành Quyết định số 941/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Công trình: Cơ sở hạ tầng khu quy hoạch dân cư khu phố 7, thị trấn H, huyện S đối với hộ anh Lê Xuân T. Nhưng anh T không có khiếu nại hay khởi kiện vụ án hành chính theo quy định. Tại biên bản hòa giải ngày 04/8/2023 bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã thừa nhận việc này.

Như vậy, vợ chồng anh T, chị K cho rằng vợ chồng anh D, chị H giao đất thiếu là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là phù hợp.

[2.3] Về tính lãi: Đối với thỏa thuận bị đơn nợ lại nguyên đơn số tiền 1.500.000.000đồng và trả lãi 0,7%/tháng là phù hợp với pháp luật nên Tòa án

cấp sơ thẩm tính từ ngày 27/3/2019 đến ngày 27/7/2020 bị đơn phải trả lãi cho nguyên đơn số tiền lãi 168.000.000đồng là có căn cứ.

Đối với phần lãi phải trả bắt đầu từ ngày 27/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm: về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong (đã đăng ký biến động QSDĐ), về việc 02 bên thỏa thuận cho bị đơn nợ lại 1.500.000.000đồng và trả lãi trong vòng 02 năm. Sau 02 năm (đến ngày 27/7/2020) do bị đơn không thực hiện việc trả số tiền 1.500.000.000đồng là thuộc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ, nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng lãi suất 10%/năm là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm lại tính dồn cộng 168.000.000đồng tiền lãi cùng với gốc sau đó tính lãi trên cả gốc và lãi là không đúng quy định; vì theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn chỉ chậm thực hiện nghĩa vụ 1.500.000.000đồng, nên chỉ tính lãi trên số tiền 1.500.000.000đồng, theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự về "Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền".

Do sau ngày 26/7/2020, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận lãi suất chậm trả nên áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì lãi suất chậm trả từ ngày 27/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án (ngày 06/9/2023) đối với số tiền phải trả 1.500.000.000$^{đ}$ là 03 năm 01 tháng 10 ngày, cụ thể: 1.500.000.000$^{đ}$ x (10%/năm : 12 tháng) x (37 tháng + 10 ngày) = 460.274.000$^{đ}$ (Bốn trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Như vậy, tính đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng là 1.668.000.000$^{đ}$ + 460.274.000$^{đ}$ = 2.128.274.000$^{đ}$ (Hai tỷ một trăm hai mươi tám triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

*Từ các phân tích trên,* Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Sửa một phần án sơ thẩm đối với phần lãi suất mà bị đơn phải chịu.

[3] Về án phí:

- Bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[4] Về Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Bị đơn phải chịu 3.000.000$^{đ}$ (ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc.

[5] Về chi phí định giá tài sản: Bị đơn phải chịu, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Toà án nhân dân huyện S.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 246, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 280, 357, 468, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH15 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:***

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Anh D, chị Đinh Thị H. Buộc bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K phải thực hiện nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Phạm Anh D, chị Đinh Thị H số tiền nợ gốc 1.500.000.000đ (một tỷ năm triệu đồng) và tiền lãi là 628.274.000đ (Sáu trăm hai mươi tám triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng). Tổng cộng là 2.128.274.000đ (Hai tỷ một trăm hai mươi tám triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn vợ chồng anh Phạm Anh D, chị Đinh Thị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K chậm thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian chậm thi hành.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K về việc buộc vợ chồng anh Phạm Anh D, chị Đinh Thị H phải giao đủ diện tích đất theo giấy cam kết ngày 27/7/2018 phù hợp với trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S ký ngày 07/6/2018.

[3] Về án phí:

- Bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 74.565.000đ (Bảy mươi tư triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tiền nợ gốc và lãi phải trả; được khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng theo 02 (hai) Biên lai tạm ứng án phí số 0001428 ngày 25/4/2023 và 10847 ngày 15/9/2023 đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện S. Anh T, chị K phải nộp 74.265.000đ (Bảy mươi tư triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn anh Phạm Anh D, chị Đinh Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.500.000[đ] (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001296 ngày 24/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Phú Yên.

[4] Về Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K phải chịu 3.000.000[đ] (ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc; Đã nộp đủ.

[5] Về chi phí định giá tài sản: Bị đơn vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Võ Thị Minh K phải chịu 3.100.000[đ] chi phí định giá tài sản; do nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên bị đơn anh T, chị K phải trả lại cho nguyên đơn anh D, chị H số tiền 3.100.000[đ] (ba triệu một trăm nghìn đồng).

[6] 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện S (2);
- VKSND huyện S (1);
- Chi cục THADS huyện S(1);
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn, KTNV.

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

**Lê Trúc Lâm**