TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2021/DS-PT
Ngày : 21-5-2021
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 LONG AN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thiện Tâm.

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn.

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2021/TLDS-PT ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2020/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An bị kháng nghị và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trí T.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thành phố X, tỉnh Y.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Quang N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thành phố X, tỉnh Y. Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2021.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Trí T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Quận X, thành phố Y, tỉnh Z.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc D**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trí T và bà **Nguyễn Thị Ngọc D**: Ông **Trần Văn P**, sinh năm 1976. Địa chỉ: 16A, đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2021.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Văn phòng Công chứng B.**

Địa chỉ: Thị trấn X, huyện Y, tỉnh Z.

Người đại diện theo pháp luật của VPCC: Ông **Dương Tuấn T**– Trưởng Văn phòng.

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Trí T.

(**Ông N**, **ông P**có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ngày 10/12/2018, giữa **ông M** với ông Nguyễn Trí T lập "Hợp đồng đặt cọc" để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó: **Ông M** đồng ý chuyển nhượng cho **ông T** 02 thửa đất gồm: Thửa số 254, diện tích 4.284,7m^2, loại đất trồng lúa nước và thửa số 371, diện tích 1.954,3m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, cùng tờ bản đồ số 2, xã Đức Tân, huyện Tân Trụ do **ông M** đứng tên GCNQSDĐ; giá chuyển nhượng 870.000.000 đồng; lần 1 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cùng ngày 10/12/2018, lần 2 ngày 10/01/2019 tiến hành công chứng hợp đồng hoàn tất trả tiếp số tiền 700.000.000 đồng, lần 3 trả 70.000.000 đồng khi **ông T** đóng xong các khoản thuế và đăng bộ qua tên **ông T**.

Ngày 29/01/2019, hai bên đến **Văn phòng Công chứng B** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong

đó, **ông T** nhận thửa 371, còn bà **Nguyễn Thị Ngọc D** thửa 254 (do **ông T** nhờ **bà D** làm thủ tục và đứng tên đất giúp cho **ông T**). **Ông T** trả tiền lần hai như thỏa thuận cho **ông M** số tiền chỉ là 400.000.000 đồng, còn lại 370.000.000 đồng **ông T** cam kết trả đủ khi nào **ông T** với **bà D** nhận được GCNQSDĐ được đứng tên. Đến ngày 11/02/2019, **ông T** cùng **bà D** được đứng tên GCNQSDĐ, nhưng không trả số tiền còn lại 370.000.000 đồng cho **ông M**.

Đối với lối đi vào 02 thửa đất nêu trên mà **ông M** cam kết: **Ông M** đã có thỏa thuận với ông **Trần Anh T** một phần của thửa đất số 329, chiều ngang 03m với giá 50.000.000 đồng, **ông M** cùng **ông T** mỗi người đã trả cho **ông T** 25.000.000 đồng. Phần lối đi còn lại qua thửa đất số 255 của ông Lê Văn Hưng, **ông H** cũng đã thống nhất cho **ông T** làm đường đi qua. Như vậy, **ông M** cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ tạo lối đi cho **ông T**.

Ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc một mình ông Nguyễn Trí T phải có trách nhiệm trả cho **ông M** số tiền còn lại của cả 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 370.000.000 đồng, cùng tiền lãi suất phát sinh với mức lãi suất 19%/năm và được chia thành 02 giai đoạn, cụ thể:

- Đối với số tiền 300.000.000 đồng: Tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 29/01/2019 là 19 tháng, thành tiền là 90.060.000 đồng;

- Đối với số tiền còn lại 70.000.000 đồng: Tính từ ngày **ông T, bà D** đứng tên GCNQSDĐ 11/02/2019 là 18 tháng, thành tiền 19.908.000 đồng.

Tổng tiền lãi suất là 109.968.000 đồng. **Ông M** đồng ý trừ lại số tiền 25.000.000 đồng do **ông T** đã trả cho **ông T** tiền đường đi.

Trước đây, **ông M** còn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên giữa **ông M** với **ông T** và **bà D**. Tại phiên tòa sơ thẩm, **ông M** rút lại yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, do ông Nguyễn Trí T trình bày trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Thống nhất với trình bày như trên của **ông M** về việc: Thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc đối với 02 thửa đất số 371 và 254 nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng đất với **ông M**, tiền đặt cọc, trả tiền chuyển nhượng đất, trả

cho **ông T** số tiền 25.000.000 đồng và còn nợ lại tiền chuyển nhượng đất của **ông M** là 370.000.000 đồng cho đến nay, với các lý do như sau:

- Sau khi được cấp GCNQSDĐ, **ông T** tiến hành kiểm tra đất thì bị ông **Nguyễn Thành H** là chủ cũ của 02 thửa đất này trước khi chuyển nhượng cho **ông M** cho rằng: trong 02 thửa đất này có 01 phần diện tích khoảng 500m^2 là của ông Hai, nên **ông T** chưa đồng ý nhận đất do có tranh chấp.

- **Ông T** kiểm tra phát hiện diện tích 02 thửa đất này còn thiếu so với GCNQSDĐ được cấp.

- Hơn nữa, **ông M** cam kết có lối đi vào 02 thửa đất chuyển nhượng cho **ông T** có chiều ngang 03m, nhưng **ông M** mới thỏa thuận được với **ông T.** Phần còn lại của lối đi phải qua thửa 255 là của **ông H**, nhưng **ông H** mới thống nhất tại Biên bản thẩm định của Tòa án ngày 09/9/20120. Nhưng **ông T** cần có giấy xác nhận của các chủ sử dụng các thửa đất cho **ông T** sử dụng lối đi với chiều ngang 03m. Do đó, **ông T** chưa đồng ý trả hết số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho **ông M** như trên.

Qua yêu cầu khởi kiện của **ông M**, **ông T** có ý kiến như sau:

- **Ông M** phải giao cho **ông T** lối đi vào thửa đất 371, 254 chiều ngang là 03m.

- Sau khi **ông M** đảm bảo được lối đi, thì **ông T** sẽ đồng ý trả số tiền còn lại là 370.000.000 đồng cho **ông M** và trừ đi 25.000.000 đồng như **ông M** trình bày. Trừ giá trị đất giao thiếu là 89,3m^2 x 140.000 đồng/m^2 = 12.502.000 đồng. Không đồng ý trả tiền lãi suất như **ông M** yêu cầu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Văn phòng Công chứng B** trình bày tại văn bản ngày 10/02/2020 như sau:*

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01026, quyển số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/01/2019 giữa: **ông M** với **bà D** đối với thửa đất 254 là đúng theo quy định của pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01027, quyển số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/01/2019 giữa **ông M** với **ông T** đối với thửa đất số 371 là đúng theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, **Văn phòng Công chứng B** không có ý kiến gì về các vấn đề tranh chấp giữa các đương sự.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2020/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã căn cứ: khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 357, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Trí T trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng còn lại là 345.000.000 đồng và 62.589.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 407.589.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử việc ông Nguyễn Văn M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 01026, quyển số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD và số 01027, quyển số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng Công chứng B** công chứng ngày 29/01/2019.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trí T phải chịu chi phí tố tụng là 10.885.000 đồng. **Ông T** đã tạm ứng 5.500.000 đồng, số tiền còn lại là 5.385.000 đồng do ông Nguyễn Văn M tạm ứng, nên buộc ông Nguyễn Trí T hoàn trả lại cho **ông M** 5.385.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Trí T phải chịu 20.304.000 đồng án phí.

- Ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí, hoàn trả cho **ông M** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 7073 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 16/11/2020, bị đơn ông Nguyễn Trí T kháng cáo một phần đối với bản án sơ thẩm, cụ thể: Không đồng ý trả lãi suất đối với số tiền nhận chuyển nhượng đất mà **ông T** còn nợ lại chưa thanh toán cho **ông M** và yêu cầu xem xét buộc **ông M** có trách nhiệm tạo lối đi như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

- Ngày 20/11/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ ban hành Quyết định kháng nghị số 314/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 06-11-2020 của TAND huyện Tân Trụ, theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn **ông M** như án sơ thẩm tuyên và án phí trên số tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ; bị đơn rút một phần kháng cáo đối với phần yêu cầu xem xét mở lối đi như hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và Viện kiểm sát không rút kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Lý do bị đơn đến nay chưa trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho nguyên đơn là do sau khi bị đơn được đứng tên GCNQSDĐ thì đến đất để xem xét cắm trụ làm ranh bị chủ đất liền kề tranh chấp ranh, chủ cũ đất trước đây chuyển nhượng cho **ông M** nói là còn 500m^2 nằm bên trong đất mà **ông M** đã chuyển nhượng cho **ông T**; diện đất **ông M** giao thiếu so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ là 89m^2 và **ông M** chưa tạo một lối đi để đi vào trong đất như cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Với những lý do trên, nên bị đơn chưa trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, phần tranh chấp ranh đất với chủ sử dụng liền kề và chủ đất trước đó thì đến khi Tòa án cấp sơ thẩm đo đạc thì các bên thống nhất không còn tranh chấp. Đối với lối đi vào trong các thửa đất thì phía **ông M** có bỏ tiền ra mua của **ông T** một phần của thửa 329 nhưng hiện tại **ông T** đã chết, còn lại lối đi qua thửa 255 của **ông H** thì mới đồng ý vào ngày 09/9/2020 và có ký tên xác nhận trong Biên bản xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền

345.000.000 đồng (đã trừ 25.000.000 đồng mà bị đơn đã trả cho **ông T** mua lối đi) là số tiền bị đơn nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn chưa thanh toán hết theo yêu cầu của nguyên đơn, đối với yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý trả lãi do nguyên đơn chưa thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nếu trước đó, **ông M** không cam kết tạo lối đi thì **ông T** sẽ không nhận chuyển nhượng đất hoặc sẽ nhận chuyển nhượng với giá thấp hơn giá hai bên đã giao kết tại hợp đồng đặt cọc.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Theo như nội dung của "Hợp đồng đặt cọc" các bên đã thỏa thuận với nhau như sau: Lần 1, **ông T** đặt cọc cho **ông M** 100.000.000 đồng nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất như thỏa thuận và đã ký kết hợp đồng tại VPCC, hai bên đã thực hiện xong; lần 2, đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC, lẽ ra **ông T** phải trả cho **ông M** 700.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng chỉ mới trả số tiền 400.000.000 đồng; lần 3, khi **ông T** được đứng tên đất thì trả đủ số tiền còn lại là 70.000.000 đồng, nhưng **ông T** vẫn không thực hiện như hợp đồng đặt cọc. Do đó, **ông T** đã vi phạm hợp đồng. Hơn nữa, khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, đều biết rõ lối đi mà hai bên thỏa thuận không nằm trong hai thửa đất chuyển nhượng cho nhau mà cũng không có ý kiến của chủ sử dụng đất, nên bị vô hiệu. Việc cam kết đảm bảo lối đi của **ông M**, khi ký kết đặt cọc, không phải là điều kiện để cho **ông T** chậm trả tiền. Cho đến nay không có ai tranh chấp các thửa đất 371 và 254 với **ông T** tại Tòa án, nên không có lý do để cho **ông T** chậm trả tiền chuyển nhượng đất cho **ông M**. Theo quy định của pháp luật, khi bên chuyển nhượng đã thực hiện xong mà bên nhận chuyển nhượng chậm thanh toán thì phải trả số tiền chậm thanh toán kèm theo lãi suất trên số tiền chậm trả. **Ông M** chỉ yêu cầu một mình **ông T** chịu toàn bộ trách nhiệm trả số tiền nêu trên cho **ông M.**

- Kiểm sát viên của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến về vụ án cho rằng:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của bị đơn **ông T** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ thực hiện trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

+ Quan điểm về giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị:

Ông M yêu cầu ông Nguyễn Trí T thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 371, 254 còn lại là 370.000.000đ cùng với 109.968.000đ tiền lãi do chậm thanh toán. **Ông T** không đồng ý đối với phần lãi. Bởi **ông T** cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày

10/12/2018 có thoả thuận lối đi nhưng khi nhận đất thì có tranh chấp nên **ông T** không thanh toán phần còn lại.

Toà án sơ thẩm cho rằng việc cam kết tạo lối đi giữa **ông M** và **ông T** đối với phần đất nằm ngoài thửa 371 và 254 mà không có ý kiến của các chủ sở hữu đất này là vô hiệu vì **ông M**, **ông T** không có quyền đối với phần đất của người khác là chưa xem xét toàn diện các chứng cứ khác có trong hồ sơ. Bởi lẽ: **ông M** khi chuyển nhượng đất cho **ông T** có cam kết tại giấy đặt cọc là đảm bảo đất đường đi từ đường bê tông công cộng đến thửa đất 371, 254 chiều ngang là 3m do bên **ông M** hùn mua. Tuy nhiên, khi nhận đất thì **ông T** không cho đi vì **ông M** chưa hoàn thành số tiền còn lại khi hùn mua con đường đi vào với số tiền là 25.000.000 đồng, **ông M** cũng thừa nhận việc này và đồng ý cấn trừ vào số tiền còn phải trả. Như vậy, **ông T** cho rằng, **ông M** chưa thực hiện xong cam kết về đường đi nên **ông T** chậm trả tiền là phù hợp. Ngoài ra, còn một lý do khác là trên hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng **ông M** còn cam kết là đất không có tranh chấp, nhưng khi **ông M** giao đất cho **ông T** thì các chủ đất giáp ranh thửa 371, 254 có tranh chấp tranh cụ thể: khi **ông T** cắm cọc ranh tới phần đất của ông **Nguyễn Thanh H** thì **ông H** không hợp tác cắm cọc, sự việc có hoà giải tại xã nhưng không thành. Ngoài ra, khi Toà án tiến hành đo đạc ngày 19/8/2020 chủ đất của của thửa đất 254, 371 là ông **Nguyễn Thành H** cho rằng khi bán đất cho **ông M** có chừa lại 01 khoảng đất. Vì vậy, có thể thấy phía **ông M** chưa đảm bảo điều kiện thoả thuận chuyển nhượng QSD đất đã cam kết trong hợp đồng. Nhận thấy, việc **ông T** chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 370.000.000 đồng không phải thuộc về lỗi của **ông T**. Phía **ông M** yêu cầu **ông T** phải chịu lãi là không có căn cứ.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của **ông T** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiển sát nhân dân huyện Tân Trụ, sửa một phần của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của bị đơn **ông T** và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Tân Trụ thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273,

276, 278, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút lại một phần kháng cáo về yêu cầu xem xét lối đi là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 289 và Điều 295 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của bị đơn **ông T**.

[3]. Về nội dung vụ việc:

[3.1]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm giữa **ông M** với **ông T** thống nhất với nhau, đó là số tiền nhận chuyển nhượng đất **ông T** còn nợ lại của **ông M** là 345.000.000 đồng (trong đó đã cấn trừ số tiền 25.000.000 đồng mà trước đây **ông T** đã trả cho **ông T** thay cho **ông M** về hùn mở lối đi). Án sơ thẩm đã tuyên buộc **ông T** có trách nhiệm trả cho **ông M** số tiền này và không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận không xét đến.

[3.2]. Xét kháng cáo và kháng nghị đối với án sơ thẩm về phần tính lãi suất trên số tiền do **ông T** chậm thực hiện nghĩa vụ đối với **ông M**, thấy rằng:

[3.2.1]. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2018, giữa **ông M** với **ông T** ký kết với nhau, trong đó tại phần hai bên cùng thỏa thuận có nội dung "2. Giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận là 870.000.000 đồng; phương thức thanh toán làm 03 lần, gồm: lần 1 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, lần 2 tiến hành công chứng, chuyển nhượng tại Phòng công chứng hoàn tất là 700.000.000 đồng, lần 3 70.000.000 đồng khi bên A đóng xong các khoản thuế và đăng bộ qua tên bên B; 8. Các cam kết khác: Bên A đảm bảo đất có đường đi từ đường bê tông công cộng đến thửa đất số 371 + 254 tờ bản đồ số 12, chiều ngang đường là 03m do bên A hùng mua". Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01026 và 01027, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên của VPCC Bến Lức chứng thực ngày 29/01/2019 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 254 và 371 nêu trên giữa **ông M** với **ông T**, trong đó: "Tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện: 1. Giá chuyển nhượng…; 2. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt một lần; 3. Việc thanh toán số tiền nêu trên tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Điều 7, thỏa thuận khác: Thỏa thuận khác này (nếu có) là do các bên tự thỏa thuận, tự bàn giao, tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng nhận và chứng kiến của Công chứng viên".

Như vậy, nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2018 với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 01026 và 01027 giữa **ông M** với **ông T**, **bà D** là không thể tách rời nhau. Các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là căn cứ để **ông T** đồng ý nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của **ông M**. Điều này được chứng minh trong phần trình bày của **ông M** tại án sơ thẩm về phần cam kết lối đi **ông M** đã thực hiện xong. Khi phát sinh tranh chấp, **ông M** đã căn cứ vào thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc để xác định thời điểm **ông T** vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho **ông M**. Do đó, ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm về cam kết lối đi, cũng như án sơ thẩm nhận định "…việc cam kết tạo lối đi giữa **ông M** với **ông T** đối với những phần đất nằm ngoài thửa đất số 371 và 254 mà không có ý kiến của các chủ sử dụng thửa đất này là vô hiệu vì **ông M** và **ông T** không có quyền chuyển nhượng phần đất của người khác. Hơn nữa, đây chỉ là thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc bởi vì sau đó khi các bên ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng thì các bên đã không còn đề cập vấn đề này" là không có căn cứ và sai bản chất mà **ông M** đã cam kết đối với **ông T** tại hợp đồng đặt cọc về đường đi để đi vào các thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau. Vì vậy, người đại diện của bị đơn trình bày tại phiên tòa, nếu **ông M** không tạo lối đi như cam kết thì **ông T** sẽ không nhận chuyển nhượng đất hoặc sẽ nhận chuyển nhượng với giá thấp hơn giá hai bên đã giao kết tại hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[3.2.2]. Thời điểm **ông M** khởi kiện **ông T** tại Tòa, **ông M** chỉ mới thực hiện được một phần cam kết của **ông M** theo hợp đồng đặt cọc về lối đi đi qua thửa đất số 329 (BL số 29 và 58), phần lối đi còn lại qua thửa 255 của **ông H** mới được sự đồng ý của **ông H** tại Biên bản thẩm định của Tòa án ngày 09/9/2020. Như vậy, cam kết về lối đi của **ông M** mới thực hiện xong ngày 09/9/2020.

[3.2.3]. Tại Biên nhận tiền ngày 29/01/2019 (BL 49), có nội dung do **ông M** lập như sau: "Tôi có nhận thêm đợt II: 400.000.000 đồng. Còn lại, 370.000.000 đồng đến ngày giao sổ, giao đất đưa đủ". Điều này chứng minh, giữa **ông M** với **ông T** tiếp tục thỏa thuận lại thời gian **ông T** sẽ trả hết số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho **ông M** giao đất cho **ông T**. Tuy nhiên, đến khi **ông T** nhận đất, tiến hành cắm ranh giới thì bị các chủ đất liền kề tranh chấp, đều này được **ông M** thừa nhận tại Tờ trình bổ sung ngày 04/11/2020 (BL 135) nộp Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện

theo ủy quyền của bị đơn xác nhận, sau khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án và tiến hành đo đạc đất thì phần ranh giới các bên đã thống nhất không còn tranh chấp và đất **ông T** đã nhận.

[3.2.4]. Từ những nhận định và phân tích trên, xét thấy **ông T** chưa thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho **ông M** số tiền 345.000.000 đồng là do có lỗi của **ông M. Ông M** chỉ yêu cầu một mình **ông T** chịu trách nhiệm trả tiền và cấp sơ thẩm xét xử buộc **ông T** chịu trách nhiệm trả hết số tiền trên cho **ông M** là có căn cứ. Tuy nhiên, do **ông M** có lỗi, cấp sơ thẩm buộc **ông T** phải trả lãi suất trên số tiền còn nợ lại do chậm thực hiện nghĩa vụ là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ và kháng cáo của bị đơn **ông T** là có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

[4]. Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: **Ông T** phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền có trách nhiệm trả cho **ông M** là 17.250.000 đồng; **ông M** cũng phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện tính lãi suất không được chấp nhận là 5.498.000 đồng.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: **Ông T** kháng cáo được chấp nhận, nên không phải chịu án phí và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí.

[5]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm, đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, sửa một phần của bản án sơ thẩm.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị sẽ có hiệu lực pháp luật khi hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 289, Điều 295 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trí T.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trí T.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ.

Sửa một phần của Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M đối với ông Nguyễn Trí T.

Buộc ông Nguyễn Trí T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng còn lại là 345.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của ông Nguyễn Văn M đối với ông Nguyễn Trí T với số tiền lãi suất là 109.968.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn M về việc: hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 01026, quyển số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD và số 01027, quyển số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng Công chứng B** công chứng ngày 29/01/2019.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trí T phải chịu chi phí tố tụng là 10.885.000 đồng. Ông Nguyễn Trí T đã tạm ứng 5.500.000 đồng, số tiền còn lại là 5.385.000 đồng do ông Nguyễn Văn M nộp tạm ứng, nên buộc ông Nguyễn Trí T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M là 5.385.000 đồng.

Tất cả các khoản tiền trên, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Trí T phải chịu 17.250.000 đồng án phí.

- Ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí 5.498.000 đồng. Chuyển số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn M đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0007073 ngày 02/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, sang án phí và ông Nguyễn Văn M còn phải tiếp tục nộp án phí là 5.198.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trí T không phải chịu án phí. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho **ông T** là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004337 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thiện Tâm