TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2020/DS-PT
Ngày 27/02/2020.
"V/v: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huờn và Bà Nguyễn Thị Nhung.
- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 279/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019, về việc: *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Thế D – sinh năm 1962, bà Đặng Thị H – sinh năm 1963; cùng địa chỉ: thôn E, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.
- Bị đơn: bà Trương Thị T – sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn T , xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.
- Người làm chứng: ông Mai Ngọc H1, bà Trương Thị H2; cùng địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.
- Người kháng cáo là ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H: Kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 43/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H trình bày:*

Ngày 13/3/2017, ông D, bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trương Thị T 01 thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất (là nhà cấp IV), thửa đất số 484, tờ bản

đồ số 29, diện tích 86m^2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CE095189 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Lắk cấp ngày 29/8/2016 mang tên Trương Thế D, bà Đặng Thị H. Đất tọa lạc tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 475.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc trước 175.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi nào có GCNQSDĐ đứng tên bà T, thì bà T sẽ trả hết số tiền còn lại. "Nếu bên có đất không bán thì sẽ mất đất, mất nhà; nếu bên mua không mua nữa thì sẽ mất tiền đặt cọc gấp đôi là 350.000.000 đồng". Đồng thời tại hợp đồng cũng thỏa thuận sau khi nhận đặt cọc thì ông D, bà H phải giao nhà, đất cho bà T quản lý, sử dụng và ông D, bà H có nghĩa vụ thực hiện tòan bộ thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trương Thị T thì bà T có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho chúng tôi.

Ngày 24/4/2017, ông D, bà H cùng bà T đã đến phòng công chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk tại thị xã Buôn Hồ lập hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 19/5/2017, thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Trương Thị T số CI597695. Sau khi có GCNQSDĐ trên, chúng tôi đã đến gặp bà T để giao nhà, đất và GCNQSDĐ cho bà T. Yêu cầu trả tiền nhưng bà T không thực hiện. Vậy nay vợ chồng chúng tôi làm đơn khởi kiện buộc bà Trương Thị T phải thanh toán số tiền còn lại 250.000.000 đồng theo hợp đồng và số tiền lãi trả chậm theo quy định của pháp luật tính từ ngày 23/5/2017 (ngày bà T trả thêm 50.000.000 đồng) để chúng tôi được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng (thanh toán tiền) thì bà T phải bị phạt hợp đồng theo như đã cam kết, thửa đất sẽ thuộc về lại chúng tôi.

Bị đơn bà Trương Thị T trình bày: Thừa nhận vào ngày 13/3/2017 có nhận sang nhượng 01 thửa đất số 484, tờ bản đồ 29, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện K, diện tích đất 86m^2 của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H, đất đã có GCNQSDĐ với giá tiền là 475.000.000 đồng. Ngày 13/3/2017, bà đã đặt trước là 175.000.000 đồng, trong giấy giao kèo, các bên đã thỏa thuận nếu bên A không bán đất nữa thì mất đất, bên B không mua đất nữa thì mất tiền cọc nhân đôi là 350.000.000 đồng. Đến ngày 23/5/2017, bà đưa cho bà H thêm 50.000.000 đồng nữa, tổng cộng số tiền đưa cho ông D, bà H là 225.000.000 đồng.

Khi ông D, bà H đo đất bàn giao cho bà thì thiếu 13m^2 đất so với GCNQSDĐ nên bà đã đề nghị trừ bớt số tiền trong tổng là 475.000.000 đồng nhưng ông D, bà H không đồng ý. Vậy nên bà không giao số tiền còn lại là 250.000.000 đồng. Ông D, bà H đã làm đơn kiện đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án số 09/2018/ DSST Ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà H. Yêu cầu hai bên tiếp tục hợp đồng. ông D, bà H không đồng ý bản án và đã làm đơn kháng cáo lên Tòa án cấp cao Đà Nẵng. Bản án số 165/2018/ DSPT Ngày 09/11/2018, Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng đã quyết định, Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông

Trương Thế D, không chấp kháng cáo của bà Đặng Thị H giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2018/DSST Ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nhận quyết định của Tòa án cấp cao, bà đã gặp ông D, bà H yêu cầu giao đất, nhà và GCNQSDĐ nhưng ông D, bà H không giao cho bà T. Nay ông D, bà H yêu cầu bà T phải trả số tiền 400.000.000 đồng, trong đó 250.000.000 đồng tiền còn thiếu và 150.000.000 đồng tiền lãi suất của số tiền 250.000.000 đồng được tính từ ngày 23/5/2017 (Ngày trả 50.000.000đồng). Bà T không chấp nhận trả 400.000.000 đồng, chỉ chấp nhận trả cho ông D, bà H số tiền còn nợ do việc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng. Bà T xác định lỗi chậm trả không phải do bà mà do ông D, bà H giao thiếu đất nên bà không trả tiền theo thỏa thuận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày15/10/2019 Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 279 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật dân sự. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H**.**

1.1. Buộc bà Trương Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H số tiền 250.000.000 đồng.

1.2. Ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H phải thực hiện nghĩa vụ giao trả cho bà Trương Thị T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597605 (mang tên bà Trương Thị T).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/10/2019 nguyên đơn ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà Trương Thị T phải trả số tiền 250.000.000 đồng với lãi suất phát sinh quá hạn theo quy định của pháp luật kể từ ngày 19/5/2017 cho đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa xác định: Các bên thỏa thuận trong hợp đồng sau khi nhận đặt cọc thì ông D, bà H có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trương Thị T và giao nhà, đất cho bà T quản lý, sử dụng. Ngày 19/5/2017 thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Trương Thị T số CI597695. Sau đó, ông D, bà H đã gặp bà T để giao nhà, đất và GCNQSDĐ cho bà T. Yêu cầu trả tiền nhưng bà T trả thêm 50.000.000 đồng vào ngày 23/5/2017, số tiền còn lại theo hợp đồng là 250.000.000 đồng, bà T cho rằng giao thiếu đất nên không thực hiện việc trả tiền. Vậy bà T đã vi

phạm nghĩa vụ trả tiền. Ông D, bà H khởi kiện buộc bà Trương Thị T phải thanh toán số tiền còn lại 250.000.000 đồng theo hợp đồng và số tiền lãi là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà Trương Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H số tiền 250.000.000 đồng mà không tính lãi trên số tiền chậm trả kể từ ngày 23/5/2017 là vi phạm. Do vậy, có căn cứ chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Ngày 13/3/2017, ông D, bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trương Thị T 01 thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất (nhà cấp IV), thửa đất số 484, tờ bản đồ số 29, diện tích 86m^2 đã có GCNQSDĐ số CE095189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lắk cấp ngày 29/8/2016 mang tên ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H. Đất tọa lạc tại: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 475.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc trước 175.000.000 đồng, các bên thỏa thuận ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trương Thị T, bà T có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 300.000.000 đồng cho ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H.

Ngày 24/4/2017, ông D, bà H cùng bà T đã đến phòng công chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk tại thị xã Buôn Hồ lập hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 19/5/2017, thửa đất trên đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Trương Thị T số CI597695. Sau khi có GCNQSDĐ trên, ông D, bà H đã đến gặp bà T để giao nhà, đất và GCNQSDĐ cho bà T. Yêu cầu trả tiền nhưng bà T chỉ trả 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng bà T cho rằng khi ông D, bà H đo đất bàn giao cho bà thì thiếu 13m^2 đất so với GCNQSDĐ nên bà T đề nghị trừ bớt số tiền nhưng ông D, bà H không đồng ý vậy nên bà không giao số tiền còn lại là 250.000.000 đồng. Bà T cho rằng lỗi chậm trả không phải do bà mà do ông D, bà H giao thiếu đất nên bà T không trả tiền theo thỏa thuận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất với bà Trương Thị T đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ 29, địa chỉ thửa đất tại: Thôn, xã E, huyện K vào ngày 24/4/2017. Theo hợp đồng thì ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Trương Thị T . Ngày 19/5/2017 căn nhà và thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CI597695 đứng tên bà Trương Thị T. Sau khi có GCNQSDĐ trên, ngày 23/5/2017 ông D, bà H đến gặp bà T để giao nhà, đất và GCNQSDĐ cho bà T và yêu cầu bà T trả tiền,bà Thanh chỉ trả cho ông D, bà H 50.000.000 đồng, số tiền còn phải trả theo hợp đồng là 250.000.000 đồng, bà T cho rằng giao thiếu đất nên không trả, khi giải quyết vụ án bà T không yêu cầu nên Tòa án không xem xét. Việc bà T không trả số tiền 250.000.000 đồng cho D, bà H là vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Hơn nữa, theo quy định của luật đất đai thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do vậy, kháng cáo của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H yêu cầu 250.000.000 đồng và lãi phát sinh trên số tiền chậm trả theo pháp luật là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H. Buộc bà Trương Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H số tiền 250.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật, tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán là ngày 24/5/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 15/10/2019 là phù hợp quy định tại điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Cụ thể: - Số tiền chậm nghĩa vụ thanh toán là 250.000.000 đồng

- Tiền lãi do việc chậm trả số tiền 250.000.000 đồng được tính như sau; 250.000.000 đồng x 10%/ năm x (02 năm 04 tháng 21 ngày) = 59.752.500 đồng. Tổng cộng bà Trương Thị Thanh phải trả cho ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H số tiền là (250.000.000 đồng + 59.752.500 đồng) = 309.752.500 đồng (Ba trăm linh chín triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H về việc yêu cầu bà Trương Thị T phải trả lãi số tiền là (150.000.000 đồng - 59.752.500 đồng) = 90.247.500 đồng

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên tính lại về phần án phí.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trương Thế D, bà Đặng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 279; khoản 1 Điều 280; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H.

1.1. Buộc bà Trương Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Trương Thế Dũng và bà Đặng Thị Hường số tiền là (250.000.000 đồng + 59.752.500 đồng) = 309.752.500 *đồng (Ba trăm linh chín triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng)*.

1.2. Ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H phải thực hiện nghĩa vụ giao trả cho bà Trương Thị T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 597605 (mang tên bà Trương Thị T).

2. Bác yêu cầu của ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H về đòi bà Trương Thị T trả 90.247.500 đồng về tiền lãi suất và các chi phí khác.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 BLDS.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị T phải chịu 15.487.500 đồng *(Mười lăm triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H phải chịu 4.512.000 đồng *(Bốn triệu năm trăm mười hai nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 6.250.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0014988 ngày 05/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng. Hoàn trả lại cho ông Trương Thế D và bà Đặng Thị H 1.738.000 đồng *(Một triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn đồng)*.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Thế D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí (do ông Trương Quốc C nộp thay) theo biên lai số AA/2019/0002698 ngày 28/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh ĐắkLắk.

Bà Đặng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí (do ông Trương Quốc C nộp thay) theo biên lai số AA/2019/0002697 ngày 28/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh ĐắkLắk.

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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: **TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết