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

Bản án số: 125/2025/DS-PT
Ngày: 31 - 03 - 2025
"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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, 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: 33/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2025/QĐ-PT ngày 24/02/2025, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 81/2025/QĐ-PT ngày 10/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1966 (vắng mặt) và bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1966 (có mặt); địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Văn H, sinh năm 1981; địa chỉ: Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2.2. Ông Phạm Hữu T2, sinh năm 1985 (có mặt) và bà Võ Thị Thu H1, sinh năm 1992 (vắng mặt); địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T1, ông Phạm Hữu T2 và bà Võ Thị Thu H1: Ông Lê Duy B, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1. Bà Nguyễn Thị Đ1, địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1987, địa chỉ: K, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3.3. Ông Phạm Quang Đ2, địa chỉ: Buôn T, thị trấn E, huyện E, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ và bị đơn ông Phạm Hữu T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hà Văn H trình bày:*

Vào ngày 24/12/2021, vợ chồng ông Trần Văn T, Đỗ Thị Đ và ông Lê Văn T1, thông qua người môi giới là bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1987, trú tại Tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E có thoả thuận với nhau về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22; địa chỉ thửa đất: Buôn M, thị trấn E, huyện E; diện tích sử dụng: 200m^2 đất ở đô thị, đất đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 693022, mang tên Hoàng Thị H2, và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tỉnh Đắk Lắk điều chỉnh trang 3 mang tên ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ, theo hồ sơ số 001568.CN.005 (29/2018), ngày 01/02/2018. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 1.560.000.000đ (một tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng) và ông T1 đồng ý đặt cọc trước 200.000.000 đồng.

Sau khi thoả thuận giá cả và số tiền đặt cọc, các bên cùng nhau lập Giấy cọc đất, nội dung Giấy cọc đất: Ông "Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ có nhận của ông Lê Văn T1 số tiền cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để chuyển nhượng thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22, thửa đất tại buôn M, thị trấn E, huyện E. Trong thời gian 01 tháng kể từ ngày cọc, bên bán phải giao bìa cho bên mua". Việc thỏa thuận giá, lập hợp đồng đặt cọc có bà Nguyễn Thị T3 là người môi giới làm chứng.

Đến ngày 28/12/2021, vợ chồng bà Đ và ông Lê Văn T1, Phạm Hữu T2 cùng đi đến Văn phòng C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk để lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà Đ yêu cầu ông T1 trả số tiền còn lại là 1.360.000.000đ (một tỷ, ba trăm sáu mươi triệu đồng), thì ông T1 nói đưa Giấy chứng nhận QSDĐ (bản gốc) cho ông T1, rồi cùng đi về nhà ông Phạm Hữu T2 (trú Buôn T, thị trấn E) thì ông T1 sẽ trả tiền. Vì tin tưởng

ông T1 nên bà Đ đã giao Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T1. Khi về nhà ông T2, ông T2 nói đi ra thửa đất để đo đạc lại thêm phần diện tích đất ở phía sau có chiều ngang là 12m x 15m tiếp giáp với phần diện tích đất 200m^2 đã chuyển nhượng tại thửa đất này có bà Đ, bà T3 (môi giới), ông T1, ông T2 và 02 người được ông T1 và ông T2 nhờ đi đo đất, khi đang đo đạc đối với phần diện tích đất này thì ông T2 và bà H1 nói về lấy tiền trả cho bà Đ nhưng sau đó ông T2 về và không quay lại và hứa chưa có tiền hôm sau sẽ trả thì các bên đồng ý, nhưng sau đó ông T2 và bà H1 không trả cho bà Đ theo như thỏa thuận.

Trước đây, do xác định ông T1 là chủ thể trong quan hệ tranh chấp nên vợ chồng bà Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết: Buộc ông Lê Văn T1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2021, đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22; địa chỉ thửa đất: Buôn M, thị trấn E, huyện E và trả cho bà Đ số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là 1.360.000.000đ (một tỷ, ba trăm sáu mươi triệu đồng) và lãi suất theo lãi suất theo ngân hàng Nhà nước quy định 10%/triệu/năm (từ ngày 21/12/2021 đến ngày khởi kiện 29/6/2022) là 7.000.000đ (bảy triệu đồng). Tổng cộng là 1.367.000.000đ (một tỷ, ba trăm sáu mươi bảy triệu đồng). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông T2 và bà H1 đều thừa nhận là người trực tiếp đứng ra mua đất của vợ chồng ông T, bà Đ; tại thời điểm mua đất, do bà H1 chưa được cấp căn cước công dân, một mình ông T2 không tự đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã nhờ ông T1 đứng ra thực hiện các thủ tục mua bán, đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông T với ông T2 (các bên lập Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử đất ngày 28/12/2021). Bản thân ông T1 không được hưởng bất cứ lợi ích nào từ giao dịch nêu trên nên không thể yêu cầu buộc ông T1 phải thực hiện các nghĩa vụ liên quan tới giao dịch dân sự này.

Vì vậy, quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn đã bổ sung nội dung khởi kiện, đề nghị TAND huyện Ea Kar tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2021, đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22; địa chỉ thửa đất: Buôn M, thị trấn E, huyện E giữa các bên có hiệu lực pháp luật; buộc ông T2, bà H1 phải trả cho vợ chồng ông T, bà Đ số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là 1.360.000.000 đ (một tỷ, ba trăm sáu mươi triệu đồng) và lãi suất theo quy định của Ngân hàng N là 10%/triệu/năm. Được trừ vào số tiền 405.000.000 đồng còn lại yêu cầu ông T2 và bà H1 phải trả số tiền còn lại là 955.000.000 đồng.

Đối với việc chuyển nhượng một phần diện tích đất 12m x 15m = 180m^2 đất cây hàng năm là một phần của thửa đất số 268, tờ bản đồ số 22, tại TDP4, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên chấm dứt hợp đồng này là phù hợp.

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T1 là ông Lê Duy B trình bày:*

Vào ngày 28/12/2021 ông Phạm Hữu T2, sinh năm 1984 cùng vợ là bà Võ Thị Thu H1 thường trú tại Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có nhận chuyển nhượng thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận QSĐ đất số BA693022 được UBND huyện E cấp ngày 27/12/2010, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 01/02/2018 sang tên cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ tại khối D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, do vợ ông T2 là bà Võ Thị Thu H1 chưa có căn cước công dân nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được. Sau đó ông T2 có nhờ ông T1 đứng tên hộ trên hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên với thời hạn là 30 ngày kể từ ngày ký. Sau khi đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, ông T2 đã giao cho ông T1 02 lần tiền mặt để trả tiền đất cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ với số tiền là 605.000.000 đồng.

+ Lần 1: Vào ngày 24/12/2021 bà Đỗ Thị Đ đã nhận 200.000.000 đồng đặt cọc do chính bà Đ ký cùng 03 người làm chứng.

+ Lần 2: Ngày 28/12/2021, do thửa đất nói trên đang bị Chi cục Thi hành án ngăn chặn để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ với số tiền là 405.000.000 đồng. Hai bên thống nhất bên nhận chuyển nhượng chi trả số tiền đang bị thi hành án ngăn chặn là 405.000.000 đồng để dỡ bỏ phong tỏa tài sản. Cùng nhau thực hiện chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Giá cả tại thời điểm ông T1 đứng ra thực hiện giao dịch thì không biết giá trị thực tế của thửa đất là bao nhiêu. Sau này theo lời ông T2 trình bày thì được biết nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông T và bà Đ giá chuyển nhượng là 765.000.000 đồng. Trong đó đã giao trước số tiền 605.000.000 đồng còn lại là 160.000.000 đồng chưa trả.

Sự việc trên thì các bên thống nhất ông T1 chỉ đứng nhờ tên trong hợp đồng và tên trên giấy chứng nhận, sau đó ông T1 làm hợp đồng ủy quyền lại toàn bộ thửa đất trên cho ông T2 và bà H1 để thực hiện về quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Còn sự việc sau này các bên như thế nào thì ông T1 hoàn toàn không biết.

** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Hữu T2 và bà Võ Thị Thu H1 là ông Lê Duy B trình bày:*

Vào ngày 28/12/2021 vợ chồng ông T2 và bà H1 thường trú tại buôn T, thị trấn E, huyện E có nhận chuyển nhượng thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận QSD đất số BA 693022 được UBND huyện E cấp ngày 27/12/2010 thay đổi cơ sở pháp lý sang tên cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ tại K, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và 01 hợp đồng chuyển nhượng cắt thêm chiều ngang 12m, chiều sâu 15m, do hợp đồng chính quá ngắn nên hai bên đã thỏa thuận cắt thêm phần đất phía sau. Giá các bên thỏa thuận là 765.000.000 đồng. Do bà H1 chưa có căn cước công dân, nên có nhờ ông Lê Văn T1 cư trú tại khối C, thị trấn E,

huyện E, tỉnh Đắk Lắk đứng tên trong hợp đồng và trong giấy chứng nhận QSD đất, phía gia đình ông T2 và bà H1 đã đưa cho ông T1, bà Đ số tiền 605.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 405.000.000 đồng tiền trả vào cơ quan Thi hành án để trả nợ cho bà Đ để gỡ bỏ phong tỏa tài sản để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Số tiền còn lại là 160.000.000 đồng còn nợ lại (lý do chưa thanh toán là do ông T và bà Đ không bàn giao đủ diện tích đất đã được hai bên thỏa thuận thống nhất bằng hợp đồng phụ).

Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, với lại bản thân ông T2 và bà H1 chưa nhận đất đối với phần đất phía sau có diện tích đất 12x15m mà các bên đã thỏa thuận, nay tại Tòa ông T2 và bà H1 xác nhận lại nội dung nếu bà Đ trả cho ông T2 và bà H1 phần diện tích đất 12x15m phía sau thì đồng ý trả bà Đ, ông T số tiền là 160.000.000 đồng. Trường hợp không cắt đất thì xác nhận đã trả hết cho bà Đ, ông T đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22; địa chỉ thửa đất tại buôn M, thị trấn E, huyện E, nên không còn nợ tiền bà Đ, ông T nữa. Còn phần diện tích 12x15m đất thỏa thuận thêm các bên chưa giao đất, chưa giao tiền thì chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ nên yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng này.

** Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Nguyễn Thị T3 trình bày:*

Tôi với bà Đỗ Thị Đ, ông T1, ông T2 và bà H1 là chỗ quen biết. Vào khoảng tháng 10/2021 bà Đ có nhờ giới thiệu bán giúp cho bà Đ thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 1.600.000.000 đồng và tôi đồng ý tìm người mua đất cho bà Đ vào khoảng tháng 11 năm 2021, tôi được biết ông Phạm Hữu T2 trú tại Buôn T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có nhu cầu mua đất nên tôi tìm gặp trực tiếp ông T2 để giới thiệu bán thửa đất trên của bà Đ. Tôi có trực tiếp đưa ông T2 đi xem đất cũng như cung cấp giấy chứng nhận QSD đất để ông T2 xem. Ông T2 có hỏi giá thì tôi báo 1.600.000.000 đồng. Qua nhiều lần trả giá thì ông T2 thống nhất với giá 1.560.000.000 đồng (Một tỉ năm trăm sáu mươi triệu đồng) tức là 130.000.000 đồng/mét ngang mặt đường, sau đó tôi có báo cho bà Đ thì bà Đ đồng ý bán với giá đã thỏa thuận với ông T2. Vào ngày 24/12/2021 tôi cùng bà Đ đến nhà ông T2 để nhận đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), các bên có viết giấy nhận cọc, tôi là người làm chứng. Tại đây, ông T2 nói do vợ ông T2 chưa có giấy tờ tùy thân nên nhờ ông T1 là anh rể của ông T2 đứng tên bên mua trong giấy nhận đặt cọc đất và đứng tên trên hợp đồng cũng như Giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó các bên làm thủ tục công chứng như thế nào thì tôi không có mặt. Tuy nhiên, sau khi công chứng xong bà Đ có gọi tôi đi cùng đến nhà ông T2 để nhận số tiền còn lại. Tuy nhiên, ông T2 muốn đo lại phần diện tích đất mà ông T2 và bà Đ có thỏa thuận bán thêm phía sau là 12x15m có mặt tôi ở đó, ông T2 hẹn với bà Đ khi nào đo và đóng cọc xong sẽ đưa số tiền còn lại cho bà Đ, nhưng khi đo xong thì tôi và bà Đ có đợi nhưng ông T2 không liên lạc lại sự việc đó sau như thế nào

thì tôi không được biết. Tôi có điện thoại và nói chuyện qua tài khoản Zalo "Thúy nguyễn" để môi giới đất cho ông T2, nhưng trong đoạn hội thoại thì không nói rõ số tiền chuyển nhượng của thửa đất mà bà Đ đã nhờ tôi môi giới bán hộ, cùng thời điểm này ngoài thửa đất của bà Đ ra tôi có giới thiệu cho ông T2 thêm mấy thửa đất khác nữa, còn về số 800 trong Zalo do ông T2 cung cấp thì xác định không phải là thửa đất của bà Đ vì bà Đ đưa cho tôi giá trị cao thì làm sao tôi thỏa thuận với ông T2 giá trị như thế được, ngoài nhắn tin ra chúng tôi còn gọi điện nói chuyện trực tiếp rất nhiều việc này thể hiện trong zalo của ông T2, với lại Zalo này tôi cũng không dùng nữa nên cũng không nhớ rõ.

** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:* Tôi là hàng xóm của chị Đ và cháu T2 nhờ tôi làm chứng 2 bên mua bán đất, tôi không biết hai bên mua bán bao nhiêu và đất ở chỗ nào thì tôi không biết. Tôi chỉ biết hai bên giao số tiền theo giấy đặt cọc là đúng, cháu T2 đưa tiền cho chị Đ.

** Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người làm chứng ông Phạm Quang Đ2 có đơn trình bày:* Ông cho rằng giá trị chuyển nhượng thửa đất giữa vợ chồng ông T2, ông T1 với vợ chồng ông T, bà Đ là 765.000.000 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đều xác nhận ông Đ2 là bố của ông T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; 157; 165; Điều 203, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 357; 422; 468; 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm đ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2021, đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22; địa chỉ thửa đất buôn M, thị trấn E, huyện E, đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận QSD đất số BA 693022 cấp ngày 27/12/2010, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 18/01/2022 giữa các bên có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải trả cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ số tiền là 955.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi năm triệu 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 của Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng một phần QSD đất của thửa đất số 268, tờ bản đồ số 22, tại TDP4, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có chiều ngang 12m x 15m giữa ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ với ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1.

Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ về việc yêu cầu ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 trả số tiền lãi suất chậm trả là 261.120.547 đồng.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải trả cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ 2.900.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

3. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc bị đơn ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải chịu 40.650.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (Theo mức 955.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + 155.000.000 đồng x 3%) và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do ông T và bà Đ thuộc đối tượng gia đình có công cách mạng và có đơn nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0020242 ngày 10/10/2022 và 26.505.000 đồng theo biên lai thu số AA/2023/0000517 ngày 10/07/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2024, bị đơn ông Phạm Hữu T2 có đơn kháng cáo, với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DSST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 10/10/2024 nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ có đơn kháng cáo, với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DSST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, buộc phía bị đơn phải trả khoản tiền lãi suất chậm trả của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo cũng như ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, 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: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ và không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T2; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DSST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, buộc bị đơn ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải trả khoản tiền lãi suất chậm trả của số tiền 955.000.000 đồng cho nguyên đơn ông T, bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ và kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T2, thì thấy:

[1] Về chủ thể thực hiện nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk:

Ngày 28/12/2021, nguyên đơn ông T, bà Đ và bị đơn ông Lê Văn T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại buôn M, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Cùng ngày, bị đơn ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 ký kết với bị đơn ông Lê Văn T1 văn bản thoả thuận nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T2, bà H1 với ông T1 đều thừa nhận việc đứng tên giùm để thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T bà Đ, số tiền 605.000.000 đồng mà ông T bà Đ đã nhận là tiền của bị đơn ông T2, bà H1; hơn nữa ông T bà Đ có khởi kiện bổ sung xác định ông T2 bà H1 phải có trách nhiệm trả tiền mua đất còn lại cho ông bà. Như vậy, chủ thể có nghĩa vụ thực hiện trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 472 nêu trên là ông T, bà Đ và ông T1, ông T2, bà H1.

[2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22 được xác lập ngày 28/12/2021 thì thấy việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các bên đã thực hiện việc chuyển quyền cho nhau và trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều đề nghị công nhận hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2021 được ký kết với bên chuyển nhượng là ông T bà Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông T1 là phù hợp.

[3] Về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn ông T, bà Đ cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất 472 là 1.560.000.000 đồng, ông T2 bà H1 đã đặt cọc 200.000.000 đồng và trả tiền tại cơ quan Thi hành án để gỡ bỏ việc phong tỏa thửa đất làm thủ tục chuyển nhượng với số tiền 405.000.000 đồng, như vậy tổng số tiền ông T2 bà H1 đã trả là 605.000.000 đồng, còn lại 955.000.000 đồng thì ông T2 bà H1 chưa thanh toán; ngoài ra các bên còn thoả thuận chuyển nhượng thêm diện tích 12mx15m đất trồng cây hàng năm (thửa đất thuộc một phần của thửa đất số 268, tờ bản đồ 22 liền kề và nằm ở phía sau thửa đất 472). Tuy nhiên, bị đơn ông T2 bà H1 không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và cho rằng giá trị của thửa đất số 472 cộng thêm một phần diện tích của thửa đất số 268 là 12mx15m thì tổng giá trị chuyển nhượng là 765.000.000 đồng, ông T2 đã trả số tiền 605.000.000 đồng của thửa đất 472, còn nợ lại số tiền 160.000.000 đồng là một phần của thửa đất số 268, thì thấy rằng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 472 mà các bên ký kết vào ngày 28/12/2021 thì thể hiện giá chuyển nhượng trong hợp đồng có công chứng là 160.000.000 đồng (theo kết quả xác minh tại cơ quan có thẩm quyền thì đây là khung giá của Nhà nước), tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định giá chuyển nhượng thực tế là 1.560.000.000 đồng, còn bị đơn lại xác định giá chuyển nhượng là 605.000.000 đồng. Như vậy, giá trị chuyển nhượng thửa đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với giá trị thực tế mà các bên thoả thuận, do đó cấp sơ thẩm không căn cứ vào giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng trên là có cơ sở.

Các bên đều thừa nhận ông T2, bà H1 đã trả cho ông T, bà Đ số tiền 605.000.000 đồng, nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh giá trị chuyển nhượng thực tế. Tuy nhiên, theo ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị T3 trong quá trình giải quyết vụ án cùng như tại các phiên toà, bà T3 là người môi giới đất thì giá chuyển nhượng thửa đất 472 là 130 triệu đồng/m ngang; nhưng sau nhiều lần thương lượng hai bên (gồm vợ chồng ông T và ông T2) thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 1.560.000.000 đồng là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Mặt khác, bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất 472 là 765.000.000 đồng do đất bị quy hoạch và chiều sâu quá ngắn thì đã được ghi rõ trong giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông T là đất bị quy hoạch một phần về hành lang an toàn giao thông và trồng cây xanh nhưng các bên vẫn thoả thuận chuyển nhượng. Theo ông T2 trình bày thì ngay sau đó ông đã chuyển nhượng thửa đất số 472 này cho người khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng thực tế của thửa đất 472, tờ bản đồ 22, diện tích 200m^2 là 1.560.000.000 đồng nên buộc ông T2 bà H1 phải có nghĩa vụ trả số tiền 995.000.000 đồng còn lại là có căn cứ.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T2 cho rằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là 765.000.000 đồng.

[4] Đối với đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ yêu cầu tính lãi suất chậm trả đối với số tiền 955.000.000 đồng, thì thấy:

Sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến ngày 18/01/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã đăng ký chỉnh lý biến động chuyển nhượng sang tên đối với thửa đất 472 cho ông Lê Văn T1. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, Điều 503 Bộ luật Dân sự nhưng đến nay ông T2 bà H1 vẫn chưa trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T bà Đ là vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định như sau:

"Khoản 1: Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Khoản 2: Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này";

Do các bên không thỏa thuận về lãi suất chậm trả tiền nên cần tính lãi suất 10%/năm trên số tiền 955.000.000 đồng và tính từ ngày 19/01/2022 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 27/9/2024 (là 983 ngày): 955.000.000đ x 0,83 (10%x12 tháng/năm)10 x 983 ngày = 260.768.056 đồng (tính tròn số là 260.768.000 đồng) là có cơ sở.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu tính lãi suất chậm trả đối với số tiền 955.000.000 đồng, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DSST ngày 27/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar và không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T2.

[5] Đối với phần diện tích 12m x 15m = 180m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ 22 các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải chịu 2.900.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ được nhận lại 2.900.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khi thu được từ bị đơn ông T2, bà H1.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải chịu 48.473.040 đồng (làm tròn: 48.473.000 đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm (Theo mức 955.000.000 đồng + 260.768.000 đồng = 36.000.000 đồng + 415.768.000 đồng x 3%) và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0020242 ngày 10/10/2022 và 26.505.000 đồng theo biên lai thu số AA/2023/0000517 ngày 10/07/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[7.1] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Hữu T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Đ;
- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T2;
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DSST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar;

Áp dụng các điều 357, 422, 468, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 luật Đất đai; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ.

[1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2021, đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 22; địa chỉ thửa đất buôn M, thị trấn E, huyện E, đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 693022 cấp ngày 27/12/2010, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 18/01/2022 giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

[1.2] Buộc ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải trả cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ số tiền 1.215.768.000 đồng (Một tỷ, hai trăm mười lăm triệu, bảy trăm sáu mươi tám ngàn đồng), trong đó có 955.000.000 đồng là tiền gốc và 260.768.000 đồng là tiền lãi suất chậm trả.

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 của Bộ luật Dân sự.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 268, tờ bản đồ số 22, tại tổ dân phố D, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có chiều ngang 12m x 15m giữa ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ với ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải chịu 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ được nhận lại 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khi thu được từ bị đơn ông T2, bà H1.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn ông Phạm Hữu T2, bà Võ Thị Thu H1 phải chịu 48.473.000 đồng (Bốn mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi ba ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị Đ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0020242 ngày 10/10/2022 và 26.505.000 đồng (Hai mươi sáu triệu năm trăm lẻ năm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2023/0000517 ngày 10/07/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Hữu T2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông Phạm Hữu T2 đã nộp (bà Võ Thị H1 nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2023/0000748 ngày 17/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông Phạm Hữu T2 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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, 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 của

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 Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Công 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)

Y Phi Kbuôr