

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 08/2024/DS-PT
Ngày: 17/01/2024
“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 ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Lương Đức Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Đặng Thị Mừng. - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2023/TLPT-DS, ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023 Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Khắc T, sinh năm: 1958 - có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số XX, Phường BT, thành phố TĐ, thành phố H.

- Bị đơn: Ông Hoàng Thiên S, sinh năm: 1979 – có mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã NC, huyện ĐL, tỉnh Đ.

Do có kháng cáo của ông Hoàng Thiên S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21/6/2019, quá trình tố tụng giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 06 tháng 11 năm 2020, nguyên đơn có chuyển nhượng ông S 01 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BS 150172 do UBND huyện Đắk R’Lấp tỉnh Đắk Nông cấp, với diện tích 20.820m sử dụng riêng, với số tiền 2.4000.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Phương thức thanh toán:

Ngày 30/09/2020 đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) do ông Chung (anh vợ ông S chuyển khoản), sau đó đến ngày 6/11/2020 ông T giao sổ đã cập nhật qua tên ông S. Tại nhà ông S, ông Chung lại chuyển tiếp cho ông T 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), còn lại 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) chưa thanh toán. Trong giấy tôi có cam kết sẽ có con đường 02m vào thửa đất nêu trên, sau đó ông T đã tiến hành bàn giao mặt bằng và đất làm đường cho ông S và ông Chung. Nhưng ông S cố tình không muốn trả phần tiền còn lại là 400.000.000 đồng chưa thanh toán trên. Mãi đến 24/10/2022 ông Chung đã chuyển tiếp 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), vẫn còn nợ lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) chưa thanh toán hết và viện nhiều lý do để không chuyển trả .

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả trả tiền nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Hoàng Thiên S phải trả số tiền mua đất còn thiếu 200.000.000 đồng. Tiền lãi chậm trả 108.400.000 đồng, bao gồm: 200.000.000 đồng tính từ 06/11/2020 đến ngày 24/10/2022, 200.000.000 đồng tính từ 06/11/2020 đến ngày xét xử; giá trị chênh lệch thửa đất 1.474.320.000 đồng.

Bị đơn ông Hoàng Thiên S trình bày:

Bị đơn ông S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tôi phải trả số tiền 200.000.000 đồng, vì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 11 năm 2020, ông Trần Khắc T có cam kết sau khi nhận xong mặt bằng và đường vào 02 mét, ông S sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến thời điểm ông T khởi kiện ra tòa, ông Trần Khắc T vẫn chưa bàn giao đường vào 02 mét cho ông S.

Tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng bị đơn trừ vào chi phí làm đường và thiệt hại cây cối

Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 440, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Đình chỉ yêu cầu đối với tiền chênh lệch giá đất 1.165.920.000 đồng, tương đương với diện tích 3.470 m²

1.2. Buộc bị đơn ông Hoàng Thiên S trả cho ông Trần Khắc T tổng số tiền 225.095.890 đồng, bao gồm: tiền mua đất 200.000.000 đồng, tiền lãi 25.095.890 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2023, bị đơn ông Hoàng Thiên S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 29/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Hoàng Thiên S nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1]. Xét thấy, ngày 06/11/2020 giữa nguyên ông Trần Khắc T và vị đơn ông Hoàng Thiên S có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được ký kết dựa trên sự tự nguyện, ý chí của các bên, mục đích và nội dung không trái với đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng đảm bảo theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, đồng thời hai bên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2020 có hiệu lực theo Điều 503 Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Về nghĩa vụ thanh toán, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/11/2020 thì bị đơn ông Hoàng Thiên S còn phải thanh toán cho nguyên đơn ông Trần Khắc T số tiền 400.000.000 đồng, đồng thời các bên có thỏa thuận với nhau về việc bàn giao 2 mét lối đi vào thửa đất nhận chuyển nhượng.

[2.3]. Về quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 30/9/2020 ông Chung (anh vợ ông S) chuyển khoản đặt cọc 1.000.000.000 đồng, đến ngày 06/11/2020 ông Chung tiếp tục chuyển 1.000.000.000 đồng và ông T đã giao sổ đỏ cập nhật qua tên cho ông S, đến ngày 24/10/2022 bị đơn ông S tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng chưa thanh toán. Tại phiên tòa phúc thẩm cả hai bên đều thừa nhận những nội dung này.

Phía ông S cho rằng lý do chưa thanh toán là vì ông T không bàn giao con đường đi vào theo cam kết đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, việc này dẫn đến tranh chấp giữa ông S với ông M (chủ sở hữu thửa đất có lối đi vào thửa đất nêu trên).

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông S thừa nhận rằng đã thỏa thuận được với ông M về việc mở lối đi chung nên thời điểm hiện tại thửa đất của ông S đã có đường đi vào. Đồng thời, ông S cũng thừa nhận việc thỏa thuận giữa ông và ông M là hoàn toàn tự nguyện, không phát sinh bất cứ chi phí nào trong việc mở lối đi mới.

[2.4]. Đối với yêu cầu tính lãi: Hội đồng xét xử nhận thấy rằng, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có cam kết thực hiện các nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng, theo đó bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền, nguyên đơn có nghĩa vụ phải giao lối đi dài 2 mét vào thửa đất nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, xét thấy nguyên đơn còn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ theo cam kết, dẫn đến xảy ra tranh chấp giữa bị đơn ông S và ông M. Như vậy, trong trường hợp này, hội đồng xét xử xét thấy lỗi dẫn tới việc hợp đồng không được thực hiện đầy đủ là do lỗi của cả hai bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng lỗi chỉ thuộc về ông S và tính lãi đối với số tiền chậm trả 200.000.000 đồng là chưa phù hợp.

Xét thấy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận phần tính lãi đối với số tiền chậm trả 200.000.000 đồng, yêu cầu bị đơn trả số tiền chưa thanh toán là 200.000.000 đồng.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Xét thấy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Thiên S, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Thiên S phải chịu án phí đối với số tiền 200.000.000 đồng phải trả cho ông Trần Khắc T, cụ thể: $200.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.000.000 \text{ đồng}$ (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Khắc T phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 108.400.000 đồng, cụ thể: $108.400.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.400.000 \text{ đồng}$ (năm triệu bốn trăm nghìn đồng) được trừ vào 28.415.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số A ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, trả lại cho ông Trần Khắc T 23.015.000 đồng (hai mươi ba triệu mười lăm nghìn đồng).

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Thiên S, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 440, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1.1. Đình chỉ yêu cầu đối với tiền chênh lệch giá đất 1.165.920.000 đồng, tương đương với diện tích 3.470 m²

1.2. Buộc ông Hoàng Thiên S phải trả cho ông Trần Khắc T tổng số tiền 200.000.000 (*hai trăm triệu đồng*).

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm trả tiền theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Khắc T về việc buộc ông Hoàng Thiên S phải trả 108.400.000 đồng tiền lãi.

3. Án phí dân sự phúc thẩm

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Thiên S phải chịu án phí đối với số tiền 200.000.000 đồng phải trả cho ông Trần Khắc T, cụ thể : 200.000.000 đồng x 5%= 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Khắc T phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 108.400.000 đồng, cụ thể: 108.400.000 đồng x 5%= 5.400.000 đồng (*năm triệu bốn trăm nghìn đồng*) được trừ vào 28.415.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số A ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, trả lại cho ông Trần Khắc T 23.015.000 đồng (*hai mươi ba triệu mười lăm nghìn đồng*).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Thiên S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại ông Hoàng Thiên S 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số B ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Đắk Nông.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Chương

Nguyễn Tài Sử

Nguyễn Anh Ủng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Chương

Nguyễn Tài Sử

Nguyễn Anh Ứng