

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 158/2021/DS-PT

Ngày: 26/9/2021.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

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

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 Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân; Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng, Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông
Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2021/QĐ-PT, ngày 17 tháng 8 năm 2021, và Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình D; trú tại: 234 đường LVN, thôn 4, xã Ea, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Dự Đ; trú tại: Số 18 đường TQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện ủy quyền: Ông Đặng Ngọc H; trú tại: 59 TTĐ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng V (vợ ông D); trú tại: 234 đường LVN, thôn 4, xã Ea, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Th (có đơn xin xét xử vắng mặt) và chị Trần Nguyễn Thủy T (vắng mặt); cùng trú tại: Số 18 đường TQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Anh Trần Duy H và anh Trần Duy H1; cùng địa chỉ: 303 Nguyễn Thiện Thuật, phường 1, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn - Ông Trần Đình D trình bày:** Ngày 23/6/2008, ông Trần Dự Đ có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng V 01 thửa đất, chiều rộng giáp đường đi là 10m, chiều dài 50m, diện tích 500m². Trong đó có 75m² đất xây dựng cơ bản và 425m² đất nông nghiệp. Diện tích đất này tách từ thửa đất số 326, tờ bản đồ số 18 tại xã Ea, do UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số A084625 ngày 05/6/1990 cho cá nhân ông Trần Dự Đ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bên mua đặt cọc cho bên bán là 200.000.000 đồng để bên bán (ông Đ) làm thủ tục tách thửa.

Khi có đủ thủ tục được UBND xã Ea chứng thực thì bên nhận chuyển nhượng trả thêm 250.000.000 đồng. Số tiền còn lại 50.000.000 đồng sẽ thanh toán đủ khi có GCNQSD đất. Về thuế trước bạ sang tên bên nhận chuyển nhượng chịu. Bên chuyển nhượng (ông Đ) chịu trách nhiệm làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng trong thời gian 04 tháng, kể từ ngày nhận tiền đặt cọc.

Ngày 23/6/2008, vợ chồng ông D đã đặt cọc cho ông Đ 200.000.000 đồng để ông Đ đi tách thửa, hoàn thiện ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên. Đến ngày 02/12/2008, vợ chồng ông D tiếp tục trả cho ông Đ 100.000.000 đồng và ông Đ đã bàn giao đất trên thực tế cho vợ chồng ông D, bà V từ đầu năm 2009. Vợ chồng ông D bà V đã xây dựng xưởng sửa chữa ô tô, nhà ở và quản lý sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất ông Đ bàn giao.

Về phía ông Đ, sau khi nhận tiền chuyển nhượng đất thì đã thực hiện thủ tục tách thửa và được UBND TP. B cấp GCNQSD đất số 775599 ngày 15/6/2009 cho cá nhân của ông Đ với diện tích 520m², trong đó có 75m² đất thổ cư (thuộc thửa đất số 3263, tờ 18, tại xã Ea). Tuy nhiên, sau khi nhận tiền chuyển nhượng, đã tách thửa và được cấp GCNQSD đất thì ông Đ không đưa GCNQSD đất để hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chứng thực sang tên cho vợ chồng ông D bà V nên ông D phải khiếu nại lên UBND xã Ea. Tại biên bản hòa giải ngày 04/8/2011 của UBND xã Ea thì ông D và ông Đ đã thỏa thuận: Ông D phải trả tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với diện tích 75m² là 75.000.000 đồng + 50.000.000 đồng đối với diện tích 20m² vượt quá diện tích chuyển nhượng, Tổng cộng là 125.000.000 đồng và cho ông D nợ trong thời gian 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Mặc dù, ông Đ đã nhận số tiền 300.000.000 đồng, đã tách thửa và được cấp GCNQSD đất, đã hòa giải tại UBND xã Ea đồng ý thống nhất chuyển nhượng nhưng sau đó ông Đ không thực hiện, né tránh không ký hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực, không giao GCNQSD đất để vợ chồng ông D bà V thanh toán số tiền còn lại và đi làm thủ tục sang tên. Việc ông Đ vi phạm thỏa thuận đã xâm phạm đến quyền lợi của vợ chồng ông D bà V nên ông D buộc phải khởi kiện vụ án.

Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận mua bán đất) lập ngày 23/6/2008, giữa ông D và ông Đ có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải giao 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNQSD đất số AO 775599 ngày 15/6/2009 do UBND Tp B cấp cho cá nhân của ông Đ với diện tích 520m², trong đó có 75m² đất thổ cư (thuộc thửa đất số 326B, tờ 18, tại xã Ea để ông D liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật;

Đồng thời ông D có trách nhiệm trả cho ông Đ số tiền còn lại là 325.000.000 đồng (gồm: 200.000.000 đồng, là số tiền chuyển nhượng còn nợ lại + 125.000.000 đồng, là số tiền phát sinh đã thống nhất theo biên bản hòa giải ngày 04/8/2011) và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Riêng ý kiến của ông Đ đề nghị ông D mua lại diện tích đất trên với giá là: 280.000.000 đồng/m ngang x 10m = 2.800.000.000 đồng trừ đi số tiền ông Đ đã nhận là 300.000.000 đồng, còn lại 2.500.000.000 đồng thì vợ chồng ông D không đồng ý vì giá quá cao, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật;

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Ông Trần Dự Đ là: Ông Đặng Ngọc H trình bày:**

Năm 2008, ông Đ có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 326b, tờ bản đồ số 18, diện tích 500 m² (chiều ngang 10m, chiều dài 50m), địa chỉ thửa đất ở xã Ea, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng QSD đất tại thời điểm đó là 500.000.000 đồng. Theo đó, bên mua sẽ cọc trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán hết khi các bên tiến hành công chứng và sang tên. Tiền chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa sẽ do bên mua chịu.

Thực hiện hợp đồng, ngày 02/12/2008 vợ chồng ông D, bà V tiếp tục trả cho ông Đ 100.000.000 đồng, sau đó ông Đ đã bàn giao đất cho vợ chồng ông D, bà V quản lý sử dụng. Tính đến tháng 12/2008 thì ông D đã đưa cho ông Đ 300.000.000 đồng. Sau đó ông Đ đã nhanh chóng làm thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để xin tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư để bảo đảm việc chuyển nhượng QSD đất cho ông D, bà V theo đúng thời hạn như đã cam kết. Khi hoàn tất việc tách thửa thì phần diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng ông D có tăng lên 20m² nên các bên thỏa thuận tăng thêm 60.000.000 đồng và tiền chuyển mục đích 75.000.000 đồng, ông D cũng đồng ý.

Sau khi hoàn tất việc tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất ông Đ nhiều lần yêu cầu ông D ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để hoàn tất việc mua bán theo thỏa thuận nhưng ông D nhiều lần né tránh với lý do chưa đủ tiền Thanh toán. Mặc dù, ông Đ đã nhiều lần thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, đã thực hiện thỏa thuận (tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất trên thực tế) nhưng ông D vẫn luôn né tránh và khởi kiện ông Đ ra Tòa án yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với lý do ông Đ vi phạm thỏa thuận, không đồng ý việc Thanh toán giá trị tăng thêm.

Trên cơ sở các quy định pháp luật, căn cứ vào các tình tiết của nội dung vụ án, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà V bởi các lẽ sau:

1. Về lỗi dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất:

Ông Đ đã thực hiện theo đúng, đầy đủ tất cả các nội dung đã thỏa thuận với vợ chồng ông D như: Tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, bàn giao đất trên thực tế cho vợ chồng ông D và ông D đã xây dựng công trình, nhà ở từ năm 2008 để sử dụng cho đến nay.

Vợ chồng ông D là người vi phạm nghĩa vụ như đã cam kết, không thanh toán theo như đã thỏa thuận. Đối với phần diện tích tăng thêm thì các bên đã thống nhất lại về giá. Ông D không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc chuyển nhượng không thể thực hiện được. Trong khi đó ông D vẫn sử dụng đất từ thời điểm đó đến nay, tuy nhiên lại không trả tiền tính đến hiện tại là 13 năm, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng cũ gây thiệt hại lớn cho bên bán trong khi giá trị QSD đất đã tăng cao (giá trị Tòa án thẩm định lên tới 1,8 tỷ đồng).

2. Các bên đã vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSD đất: Việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ và vợ chồng ông D chỉ được thể hiện bằng giấy viết tay, hợp đồng chưa được công chứng theo quy định. Đồng thời QSD đất thuộc tài sản của hộ gia đình ông Đ, các thành viên khác trong hộ không được biết về việc chuyển nhượng, không tham gia vào quá trình chuyển nhượng và

hiện tại cũng không đồng ý về việc chuyển nhượng. Như vậy, về mặt hình thức, việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông Đ là vô hiệu, không có giá trị pháp lý và không thể thực hiện được.

Từ phân tích trên nhận thấy, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ và vợ chồng ông D không thể thực hiện được hoàn toàn là do lỗi bên nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Tòa án xét xử theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ và ông D, bà V là vô hiệu.

Hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng QSD đất bị tuyên vô hiệu là ông D, bà V trả lại QSD đất thuộc thửa đất 3265, tờ bản đồ số 18, diện tích 520m² cho ông Đ. Ông Đ có trách nhiệm hoàn trả lại 300.000.000 đồng tiền mua đất mà ông D, bà V đã thanh toán cho ông Đ. Ông D, bà V phải tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên đất để bàn giao đất trống cho ông Đ.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, ông Đ cũng có ý kiến muốn Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông Đ ngày 23/6/2008 và đồng ý tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 520m² thửa đất số 326B 2 tờ bản đồ số 18 tại xã Ea theo GCNQSD đất số AO 775599 cấp ngày 15/6/2009 (ghi tên ông Đ) cho ông D, vợ là bà V nhưng ông Đ yêu cầu ông D bà V trả thêm số tiền còn lại 2.500.000.000 đồng (giá khoảng 280.000.000đ/m ngang x 10m = 2.800.000.000đ, trừ đi số tiền ông Đ đã nhận 300.000.000đ).

Về kết quả thẩm định giá ngày 28/10/2019 thì ông Đ không có ý kiến gì, không yêu cầu thẩm định giá lại.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày: Tôi thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- Bà Nguyễn Thị Th tại bản tự khai trình bày: Thửa đất số 326, tờ bản đồ số 18 tại xã Ea cấp cho ông Đ ngày 20/7/1990 diện tích 23.000m² có nguồn gốc là ông Đ mua, quản lý và sống trên lô đất trước khi chúng tôi kết hôn (năm 1979). Tôi không đóng góp tiền mua chung mà chỉ sau khi kết hôn thì về sinh sống trên mảnh đất này. Quá trình làm thủ tục cấp GCNQSD đất, ông Đ tự đi làm và tự đứng tên. Tôi có biết nhưng không ý kiến gì; Còn các con H và H1 khi đó còn nhỏ, con gái Thủy T sinh năm 1997 (sau khi cấp bìa) nên đều không có ý kiến gì.

Năm 2008, ông Đ có chuyển nhượng đất cho ông D thì mẹ con tôi không biết gì; Tuy nhiên hàng năm mẹ con tôi đi về có thấy ông D sử dụng đất nhưng do đã bán rồi nên không có ý kiến gì. Việc ông Đ bán đất cho ông D là đất trống, sau đó tự đi làm thủ tục tách thửa đứng tên ông Đ thì có nói cho mẹ con tôi biết nhưng mẹ con tôi không ý kiến gì.

Ngoài phần đất chuyển nhượng cho ông D và ông D đang quản lý thửa 326b cấp ngày 05/6/2009 thì phần đất còn lại trong thửa 326 ông Đ vẫn đang quản lý và đứng tên.

Nay ông D kiện ông Đ tiếp tục chuyển nhượng QSD đất đã bán cho ông D thì mẹ con tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Anh Trần Duy H, anh Trần Duy H1, chị Trần Nguyễn Thủy T cùng trình bày: Ông Đ là bố của anh H, anh H1, chị T. Thửa đất số 326B tờ bản đồ số 18 diện tích đất 520m² theo GCNQSD đất số AO 775599 do UBND TP. B cấp là tài sản của hộ gia đình. Việc ông Đ ký chuyển nhượng với ông D thì thành viên gia đình

không biết, không đồng ý. Do đó ông D bà V khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng thì anh H, anh H1, chị T không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện.

Tại Bản án số 65/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Trần Đình D;

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 23/6/2008), giữa ông Trần Dự Đ và ông Trần Đình D có hiệu lực pháp luật;

1.2. Buộc ông Trần Dự Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 23/6/2008); Buộc ông Trần Dự Đ có nghĩa vụ giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 775599 do UBND TP. B cấp ngày 15/6/2009 (đối với thửa đất số 326B, tờ 18, tại xã Ea) cho ông Trần Đình D và phối hợp cùng ông Trần Đình D thực hiện nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình D theo quy định của pháp luật. (Trường hợp ông Trần Dự Đ không giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10 775599 do UBND TP. B cấp ngày 15/6/2009 cho ông Trần Đình D, thì ông D có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Dự Đ và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình D).

1.3. Ông Trần Đình D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 520m² thuộc thửa đất số 326B, tờ 18, tại xã Ea theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 775599 do UBND TP. B cấp ngày 15/6/2009;

1.4. Buộc ông Trần Đình D có nghĩa vụ trả cho ông Trần Dự Đ tổng số tiền 592.575.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/6/2021, ông Trần Dự Đ, bà Nguyễn Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn phải tháo dỡ công trình để trả lại đất cho vợ chồng ông Đ. Ngày 11/6/2021 ông Trần Đình D kháng cáo sửa một phần án sơ thẩm đề nghị không tính lãi của số tiền 50.000.000 đồng mà ông Đ yêu cầu trả theo biên bản ngày 04/8/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp tranh luận và giữ nguyên quan điểm.

**Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông D, mặc dù việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Đ không tuân thủ đầy đủ về nội dung và hình thức, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông D đã xây dựng nhà xưởng, các công trình trên thửa đất này, bản thân ông Đ không có ý kiến hay phản đối nào. Do đó,

hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D và ông Đ có hiệu lực pháp luật theo điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC. Đối với diện tích 20m², vào ngày 04/8/2011, tại UBND xã Ea ông D đồng ý trả thêm cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D phải trả cho ông Đ 50.000.000 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 05/8/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Vậy kháng cáo của ông D không có căn cứ chấp nhận.

Xét kháng cáo của ông D, bà Th: Căn cứ và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy kháng cáo yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại UBND xã Ea, ông D đồng ý trả thêm 75.000.000 đồng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất, mà ông Đ làm thủ tục tách thửa cho ông D nhưng ông D vẫn chưa thanh toán cho ông Đ khoản tiền này, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông D phải trả số tiền này cho ông Đ nhưng không tuyên trả tiền lãi phát sinh là chưa phù hợp. Cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ về phần lãi suất.

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đình D; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Dự Đ và bà Nguyễn Thị Th. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DSST, ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột về phần lãi suất.

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, toàn diện các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về nội dung: Ngày 23/6/2008, ông Trần Dự Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Đình D thửa đất có chiều rộng giáp đường đi là 10m, chiều dài 50m, diện tích 500m². Diện tích đất này là một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 18 tại xã Ea, do UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số A084625 ngày 05/6/1990 cho ông Trần Dự Đ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (BL 05). Vợ chồng ông D đã giao cho ông Đ 200.000.000 đồng để ông Đ thực hiện tách thửa. Đến ngày 02/12/2008, vợ chồng ông D tiếp tục trả cho ông Đ 100.000.000 đồng, ông Đ đã bàn giao đất trên thực tế cho vợ chồng ông D từ đầu năm 2009, vợ chồng ông D đã xây dựng xưởng sửa chữa ô tô, nhà ở và quản lý sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất ông Đ bàn giao cho đến nay.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Dự Đ, bà Nguyễn Thị Th và kháng cáo của ông Trần Đình D về khoản tiền lãi. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: GCNQSD đất số A084625 đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 18 tại xã Ea do UBND thị xã B (nay là thành phố) Buôn Ma Thuột, cấp ngày 05/6/1990 là cấp QSD đất cho cá nhân ông Đ. Tại bản tự khai của bà Th và theo đơn đề nghị ngày 14/6/2010 của ông Đ (trong hồ sơ tách thửa đất) cũng đều xác nhận nguồn gốc QSD đất là do ông Đ nhận chuyển nhượng, quản lý sử dụng từ năm 1978 (trước khi kết hôn với bà Th, năm 1979). Quá trình cấp GCNQSD đất số A084625 ngày 05/6/1990 và sau đó tách thửa, cấp GCNQSD đất số AO 775599 ngày 15/6/2009 (với diện tích 520m², thuộc thửa đất số 326B, tờ

bản đồ số 18, tại xã Ea, TP. B cấp) đều cấp cho cá nhân ông Trần Dự Đ. Khi vợ chồng ông D nhận đất và sử dụng, các thành viên trong gia đình ông Đ gồm vợ là bà Th và các con là chị Thủy T, anh H, anh H1 đều biết nhưng không có ý kiến hay khiếu nại gì. Mặt khác, đất khi chuyển nhượng là đất trống, các thành viên trong gia đình ông Đ không có công sức đóng góp vào thửa đất, do đó, cá nhân ông Đ có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của mình mà không cần sự đồng ý, tham gia của bà Th và các con.

[2.2] “Giấy thỏa thuận mua bán đất” giữa ông D và ông Đ được xác lập vào ngày 23/6/2008 là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; ông D đã giao cho ông Đ số tiền 300.000.000 đồng, ông Đ đã bàn giao đất cho ông D quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Ông Đ cho rằng ông D có lỗi trong quá trình thực hiện Hợp đồng nên phải Thanh toán theo giá thị trường ở thời điểm hiện tại là 2.800.000.000 đồng, trừ đi số tiền 300.000.000 đồng đã trả, còn phải trả 2.500.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng lập ngày 23/6/2008, các bên thỏa thuận “Bên mua đặt cọc cho bên bán 200.000.000 đồng để bên bán làm thủ tục tách thửa, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi có đủ thủ tục được UBND xã Ea chứng thực thì bên mua trả thêm 250.000.000 đồng. Số tiền còn lại 50.000.000 đồng sẽ thanh toán đủ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên bán chịu trách nhiệm hoàn tất giấy tờ mua bán trong thời gian là 04 tháng kể từ ngày nhận số tiền cọc”. Đến ngày 15/6/2009, ông Đ mới hoàn thiện việc tách thửa và được UBND TP. B cấp cấp GCNQSD đất số AO 775599 đối với thửa đất chuyển nhượng nhưng vẫn quản lý GCNQSD đất cho đến nay. Vào ngày 04/8/2011, ông D là người có đơn đề nghị UBND xã Ea, thành phố B giải quyết việc ông Đ không thực hiện đúng thỏa thuận chứ không phải ông Đ (BL 04). Mặc dù cho rằng ông D vi phạm thỏa thuận nhưng trong một thời gian dài, ông Đ không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết để bảo vệ quyền lợi của mình. Việc xác định giá trị lô đất ở thời điểm hiện tại để buộc bên mua thanh toán chỉ áp dụng trong trường hợp giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Trong trường hợp này, Hợp đồng được xác định có hiệu lực, bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Đ chỉ có quyền yêu cầu ông D Thanh toán số tiền còn thiếu và lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ. Cấp sơ thẩm buộc ông D trả cho ông Đ số tiền chưa Thanh toán và tiền lãi kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ cho đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

[2.4] Tuy nhiên, giao dịch dân sự giữa ông Đ và ông D được xác lập năm 2008, giao dịch đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp quy định của BLDS năm 2015 nhưng cấp sơ thẩm áp dụng BLDS năm 2005 để buộc nguyên đơn chịu lãi trên số tiền chậm Thanh toán với mức lãi suất 9%/ năm là không phù hợp mà phải áp dụng các quy định về chậm thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 280, Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS 2015, do đó ông D phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất 10%/năm.

Cấp sơ thẩm buộc ông D phải chịu lãi của số tiền 200.000.000 đồng kể từ ngày nhận đất là không phù hợp. Bởi lẽ: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng thì khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D mới phải trả số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi thủ tục được chứng thực. Do đó, ông D không phải chịu lãi đối với số tiền 50.000.000 đồng khi chưa nhận được GCNQSD đất; đối với số tiền 150.000.000 đồng còn nợ lại, từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) cho đến ngày 04/8/2011 (ngày hòa giải tại UBND xã Ea, Tp B), hai bên vẫn chưa thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực nên ông D không phải chịu lãi trong giai đoạn này. Sau khi hòa giải thành tại UBND xã Ea, hai bên vẫn không tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và công chứng đúng quy định là do lỗi của cả hai bên. Do đó, ông D phải chịu tiền lãi của số tiền 150.000.000 đồng chậm thanh toán kể từ ngày hòa giải tại UBND xã Ea (04/8/2011) cho đến ngày xét xử sơ thẩm (28/5/2021) là 09 năm 09 tháng 24 ngày với mức lãi suất 10%/ năm = 147.250.000 đồng.

Đối với số tiền 75.000.000 đồng (tiền chuyển mục đích sử dụng đất), nghĩa vụ Thanh toán phát sinh từ thời điểm hòa giải tại UBND xã Ea, cấp sơ thẩm không buộc ông D chịu tiền lãi của số tiền này cũng là không đúng. Do đó, ông D phải chịu tiền lãi kể từ ngày hòa giải (04/8/2011) cho đến ngày xét xử sơ thẩm 28/5/2021 = 73.625.000 đồng.

Số tiền 50.000.000 đồng (ông D đồng ý trả thêm theo biên bản ngày 04/8/2011), ông D đồng ý cho ông D nợ 01 năm. Như vậy, nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ ngày 04/8/2012, cấp sơ thẩm buộc ông D chịu lãi từ ngày nhận đất cũng là không đúng. Ông D chỉ phải chịu lãi từ ngày 04/8/2012 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 28/5/2021 là 08 năm 09 tháng 24 ngày = 44.084.000 đồng.

Tổng số tiền lãi mà ông D phải trả cho ông Đ là: 264.959.000 đồng.

[2.5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ và bà Th, chấp nhận một phần kháng cáo ông D. Ông D phải trả cho ông Đ số tiền: 200.000.000 đồng (tiền đất còn nợ) + 125.000.000 đồng (số tiền trả thêm theo biên bản hòa giải 04/8/2011) + 264.959.000 đồng (tiền lãi chậm Thanh toán) = 589.959.000 đồng.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của ông Đ, bà Th không được chấp nhận, ông Trần Dự Đ và bà Nguyễn Thị Th phải chịu phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; kháng cáo của ông Trần Đình D được chấp nhận một phần nên ông D không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm được tính lại theo đúng quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, điểm b khoản 1 Điều 309 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo ông Trần Dự Đ, bà Nguyễn Thị Th; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Đình D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ các Điều 280, Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS 2015; Khoản 5 Điều 46, khoản 3 Điều 48, khoản 5 Điều 49, khoản 5 Điều 50, Điều 106, Điều 113, Điều 127 Luật đất đai 2003;

Áp dụng Nghị quyết số: 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Đình D;

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 23/6/2008 giữa ông Trần Dự Đ và ông Trần Đình D có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc ông Trần Dự Đ có nghĩa vụ giao cho ông Trần Đình D bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 775599 do UBND thành phố B cấp ngày 15/6/2009 (đối với thửa đất số 326B, tờ 18, tại xã Ea) mang tên ông Trần Dự Đ. Ông D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326B, tờ bản đồ số 18, tại xã Ea, thành phố B và chịu các chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

1.3. Ông Trần Đình D được quyền quản lý, sử dụng diện tích 520m² đất thuộc thửa đất số 326B, tờ 18, tại xã Ea, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 775599 do UBND TP. B cấp ngày 15/6/2009 cho ông Trần Dự Đ;

1.4. Buộc ông Trần Đình D có nghĩa vụ trả cho ông Trần Dự Đ tổng số tiền 589.959.000 đồng (Năm trăm tám chín nghìn chín trăm năm chín đồng chẵn).

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, Điều 468 của BLDS 2015.

[2]. Về chi phí tố tụng khác:

[2.1] Ông Trần Dự Đ phải nộp chi phí thẩm định giá với số tiền 5.000.000 đồng (ông Đ đã nộp xong);

[2.2] Ông Trần Dự Đ phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc với tổng số tiền 9.787.000 đồng. Ông Trần Đình D được nhận lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc với tổng số tiền 9.787.000 đồng, sau khi thu được của ông Trần Dự Đ.

[3]. Về án phí:

[3.1] Án phí DSST:

Bị đơn ông Trần Dự Đ phải chịu 300.000 đồng án phí DSST;

Nguyên đơn ông Trần Đình D phải chịu 27.598.000 đồng án phí DSST, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0000414 ngày 14/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, ông Trần Đình D còn phải tiếp tục nộp 27.298.000 đồng án phí DSST.

[3.2] Về án phí DSPT:

Ông Trần Đình D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Trần Đình D đã nộp (do Nguyễn Thị Hồng V nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0004289, ngày 23/6/2021.

Ông Trần Dự Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do Nguyễn Minh Luân nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0004231, ngày 15/6/2021.

Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do Nguyễn Minh Luân nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0004232, ngày 15/6/2021.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 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, 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.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND t.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS t.p B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường