

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH L**

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

Bản án số: 01/2022/DS-PT

Ngày: 06-01-2022

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 L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Châu Thạch

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Vân

Ông Đặng Ngọc Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 06/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 344/2021/QĐ-PT ngày 13/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 363/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trần Thanh T, sinh năm: 1953, bà Vũ Thị K, sinh năm: 1957; cư trú tại số 65, đường H, Phường 4, thành phố Đ; địa chỉ liên lạc: số 10, đường V, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh L, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị Tổ N, sinh năm: 1979; cư trú tại số 15/8/31, đường H2, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh L là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 45, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lệ M chứng nhận ngày 05/01/2022), có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Hà T2, sinh năm: 1963, bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1965; cư trú tại số 5/7, đường P, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh L, ông T2 vắng mặt, bà Đ có mặt.

Người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông T2, bà Đ: Chị Hà Thị H, sinh năm: 1993; cư trú tại số 5/7, đường P, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh L (Văn bản ủy quyền số 8734, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trương A chứng nhận ngày 26/10/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Ông Nguyễn Văn H2 và ông Nguyễn Phương Đại N2. Địa chỉ: số 11A, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh L. Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Đại N2 – Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Ngọc T3, sinh năm: 1972; cư trú tại số 15/8/31, đường H2, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh L, vắng mặt.

2. Anh Hà Xuân T4, sinh năm: 1983;

3. Chị Nguyễn Thị Tuyết N3, sinh năm: 1985;

4. Chị Hà Thị M, sinh năm: 1985;

5. Anh Mai Văn N4, sinh năm: 1985;

6. Chị Hà Thị H, sinh năm: 1993;

7. Anh Trần Đình Quốc V, sinh năm: 1993.

Cùng cư trú tại số 5/7, đường P, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh L, vắng mặt.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh L.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ - Bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Theo nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Trần Thanh T, bà Vũ Thị K thì:

Năm 2011 vợ chồng ông T, bà K có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2, bà Đ lô đất chiều ngang 07m, sâu 10m, tọa lạc tại địa chỉ số 5/7, đường P, Phường 6, thành phố Đ (theo kết quả đo đạc được xác định thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ địa chính số 22, tại Phường 6, thành phố Đ), khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có viết giấy tờ tay với tiêu đề “Giấy nhận tiền đất” để làm căn cứ cho việc chuyển nhượng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 150.000.000đ, trong đó vợ chồng ông T2, bà Đ đã giao cho vợ chồng ông T, bà K 100.000.000đ, số tiền 45.000.000đ còn lại hứa sẽ thanh toán hết trong năm 2012. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận sang nhượng, vợ chồng ông T2, bà Đ đã nhận quyền sử dụng đất để sử dụng, xây dựng

nhà trên đất nhưng cho đến nay vẫn chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất còn thiếu cho vợ chồng ông T, bà K.

Khi vợ chồng ông T2, bà Đ xây dựng nhà thì vợ chồng ông T, bà K có biết sự việc này. Nay vợ chồng ông T, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa hai bên vào năm 2011; buộc vợ chồng ông T2, bà Đ có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 88,38m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ địa chính số 22, tại Phường 6, thành phố Đ; vợ chồng ông T, bà K đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T2, bà Đ số tiền 100.000.000đ; đồng ý thanh toán giá trị căn nhà xây trên đất với số tiền 260.418.560đ; tiền công trình xây dựng vách Taluy là 14.909.000đ; tiền mái hiên tiền chế làm thêm năm 2017 phía trước 60.000.000đ; bồi thường thiệt hại theo giá thị trường quyền sử dụng đất theo kết quả định giá và trên cơ sở lỗi của các bên.

- Vợ chồng ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận có việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày, trong thực tế thì vợ chồng ông, bà đã trả được 100.000.000đ, số tiền 45.000.000đ hẹn đến cuối năm 2012 sẽ trả đủ. Vào thời điểm nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông T, bà K đang dạy học ở huyện Đơn Dương, vợ chồng ông, bà nhiều lần xuống huyện Đơn Dương để trả số tiền còn lại nhưng không gặp được. Tuy nhiên, sau này vợ chồng ông, bà đã trả khoản tiền còn nợ vợ chồng ông T, bà K cho ông Huỳnh Ngọc T3 thông qua giấy chuyển nợ; giấy chốt nợ do ông T3 xác lập.

Nay vợ chồng ông T, bà K khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vào năm 2011 giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông T, bà K thì vợ chồng ông, bà không đồng ý, đồng thời phản tố đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa hai bên.

- Theo lời trình bày của ông Huỳnh Ngọc T3 thì: Việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, giao nhận tiền chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T, bà K và vợ chồng ông T2, bà Đ vào năm 2011 diễn biến như thế nào thì ông không biết. Đối với việc vợ chồng ông T2, bà Đ cho rằng đã trả 45.000.000đ tiền đất của vợ chồng ông T, bà K sang cho ông thông qua giấy chuyển nợ, giấy chốt nợ và được xác lập qua Bản án Dân sự sơ thẩm số 47/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 thì ông không thừa nhận. Bởi vì khoản tiền mà vợ chồng ông T2, bà Đ có nghĩa vụ trả cho ông trong Bản án Dân sự sơ thẩm số 47/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 là khoản tiền vợ chồng ông T2, bà Đ vay nợ của ông với mục đích làm nhà ở, không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà K và vợ chồng ông T2, bà Đ.

- Anh Hà Xuân T4, chị Nguyễn Thị Tuyết N3, chị Hà Thị M, anh Mai Văn N4, chị Hà Thị H và anh Trần Đình Quốc V thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông T2, bà Đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không T2.

Tại Bản án số 35/2021/DS-ST ngày 06/8/2021; Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh L đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T, bà Vũ Thị K về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất năm 2011 giữa ông Trần Thanh T, bà Vũ Thị K và ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 88,38m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ địa chính số 22, tại Phường 6, thành phố Đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất năm 2011 giữa ông Trần Thanh T, bà Vũ Thị K và ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 88,38m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ địa chính số 22, tại số 5/7 P, Phường 6, thành phố Đ. Có Hoạ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 30/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đính kèm.

Ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất 88,38m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ địa chính số 22, tại Phường 6, thành phố Đ được công nhận thông qua hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai.

Buộc ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T, bà Vũ Thị K số tiền 80.167.000đ. (Trong đó số tiền chưa thanh toán là 45.000.000đ, lãi suất chậm thanh toán là 35.167.500đ).

Tạm giao cho ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng căn nhà cùng công trình xây dựng gắn liền trên diện tích đất 60,65m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ địa chính số 22, tại Phường 6, thành phố Đ cho đến khi có quyết định xử lý của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực xây dựng.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/8/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số 09/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 06/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Đề nghị hủy phần quyết định của bản án đã tuyên về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ. Sửa một phần bản án sơ thẩm đã tuyên về số tiền mà ông T2, bà Đ chưa trả cho nguyên đơn ông T, bà K theo giá thị trường, tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/8/2021, vợ chồng ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm; đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác định vợ chồng ông T2, bà Đ đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà K.

*Tại phiên tòa,*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L rút một phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về nội dung đề nghị hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với phần tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T2, bà Đ, các nội dung kháng nghị còn lại vẫn giữ nguyên.

Vợ chồng ông T2, bà Đ (do chị H là người đại diện theo ủy quyền) tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ là luật sư N2 và luật sư H2 thống nhất với việc rút kháng cáo của bà Đ và chị H. người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về nội dung đề nghị hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với phần tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T2, bà Đ mà Viện Kiểm sát đã rút. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của vợ chồng ông T2, bà Đ.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông T2, bà Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà K 318.168.000đ và chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông T, bà K.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xuất phát từ việc vào năm 2011 vợ chồng ông T, bà K chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2, bà Đ lô đất có chiều ngang 07m, sâu 10m, tọa lạc tại số 5/7, đường P, Phường 6, thành phố Đ với giá là 150.000.000đ. Hai bên chỉ mới lập giấy tay, chưa thực hiện việc làm thủ tục sang tên theo quy định. Bên nhận chuyển nhượng đã trả được 100.000.000đ, số tiền còn lại thỏa thuận sẽ thanh toán hết trong năm 2012. Vợ chồng ông T2, bà Đ đã nhận Quyền sử dụng đất để sử dụng, xây dựng nhà trên đất nhưng cho đến nay vẫn chưa trả số tiền còn thiếu nên nay nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vừa nêu; buộc bị đơn phải trả lại phần đất đã nhận chuyển nhượng, đồng ý giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông T2, bà Đ thì ông T2, bà Đ không đồng ý, đồng thời đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên nên các bên

phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, bà Hà Thị H, người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông T2, bà Đ xin rút toàn bộ kháng cáo; xét việc rút kháng cáo này là hoàn toàn tự nguyện, không trái với pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận; cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của vợ chồng ông T2, bà Đ.

[3] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh L:

[3.1] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L rút một phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2021 của 2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về nội dung đề nghị hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với phần tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T2, bà Đ nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị này.

[3.2] Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về số tiền buộc vợ chồng ông T2, bà Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà K thì:

- Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 07m, sâu 10m, tọa lạc tại số 5/7, đường P, Phường 6, thành phố Đ. Do đó, có căn cứ xác định việc các bên có giao dịch chuyển nhượng đất là có trên thực tế và đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Theo “Giấy nhận tiền đất” được xác lập giữa hai bên thì giá trị diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 150.000.000đ, nhưng trên thực tế chỉ là 145.000.000đ, vì trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận trong số tiền 50.000.000đ còn phải thanh toán thì số tiền 5.000.000đ là tiền lưu chủ, không phải thanh toán.

- Vợ chồng ông T, bà K cho rằng vợ chồng ông T2, bà Đ mới trả được 100.000.000đ, số tiền còn lại cho đến nay vẫn chưa thanh toán còn bị đơn thì cho rằng đã thanh toán đủ 45.000.000đ còn lại nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn vẫn còn thiếu số tiền nói trên.

Xét việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa hai bên được giao kết bằng văn bản không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, trên thực tế sau khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất năm vợ chồng ông T2, bà Đ đã nhận bàn giao quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông T, bà K để trực tiếp quản lý, sử dụng. Sau đó đã xây dựng

nhà kiên cố trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, nguyên đơn biết việc xây dựng kiên cố này nhưng không phản đối; quá trình xây dựng nhà, quản lý, sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, quá trình sử dụng đất ổn định và không tranh chấp với các hộ giáp ranh.

Theo Văn bản số 4106/UBND-NC ngày 22/7/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đthì thừa đất số 375, tờ bản đồ địa chính số 22, tại Phường 6, thành phố Đthuộc quy hoạch đất ở đô thị.

Theo Văn bản số 661-CCTT/VPĐKĐL ngày 07/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đthì diện tích tối thiểu để tách thửa đối với khu vực này là 64m<sup>2</sup>. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà K và vợ chồng ông T2, bà Đ đối với việc chuyển nhượng đất tọa lạc tại số 5/7, đường P, Phường 6, thành phố Đ(theo kết quả đo đạc là diện tích đất 88,38 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ địa chính số 22, tại Phường 6, thành phố Đ) là phù hợp với pháp luật.

- Đối với việc giải quyết số tiền còn chưa thanh toán trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng:

Do giao dịch giữa các bên được các bên ký kết vào năm 2011, đã thực hiện nhưng chưa thực hiện xong vì vợ chồng ông T2, bà Đ chưa thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất nên cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết đối với tranh chấp nêu trên.

Theo quy định tại Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “Bên chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng theo quy định tại Điều 305 của Bộ luật này”.

Theo quy định tại Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì:

“1. Khi nghĩa vụ dân sự chậm được thực hiện thì bên có quyền có thể gia hạn để bên có nghĩa vụ hoàn thành nghĩa vụ; nếu quá thời hạn này mà nghĩa vụ vẫn chưa được hoàn thành thì theo yêu cầu của bên có quyền, bên có nghĩa vụ vẫn phải thực hiện nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại; nếu việc thực hiện nghĩa vụ không còn cần thiết đối với bên có quyền thì bên này có quyền từ chối tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.

Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của các bên; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định vừa viện dẫn; buộc vợ chồng ông T2, bà Đ phải trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu và chịu lãi suất trên số tiền này theo quy định tại Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005 với số tiền 35.167.500đ là phù hợp. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh L cho rằng bị đơn phải chịu tiền chênh lệch do trượt giá Quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 17/03/008/BDS-SEAAC ngày 21/3/2017 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam Á với giá trị 318.168.000đ tương ứng với số tiền chưa trả là không đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng nghị vừa nêu.

[3] Với những phân tích trên, cần chấp nhận việc rút kháng cáo của vợ chồng ông T2, bà Đ, việc rút một phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về nội dung đề nghị hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với phần tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T2, bà Đ; đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với hai nội dung này.

Không chấp nhận nội dung của Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về việc buộc vợ chồng ông T2, bà Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà K tiền trượt giá trên số tiền chuyển nhượng còn thiếu.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 12.584.000đ; do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận 01 phần nên cấp sơ thẩm đã buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu chi phí nói trên theo quy định; cụ thể vợ chồng ông T, bà K phải chịu 12.134.000đ (đã nộp tạm ứng và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong); vợ chồng ông T2, bà Đ phải chịu 450.000đ (đã nộp tạm ứng và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong) là phù hợp. Các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

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

[6] Về án phí: Vợ chồng ông T2, bà Đ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 4.008.000đ (làm tròn, 80.167.000đ x 5%).

Vợ chồng ông T, sinh năm: 1953, bà Vũ Thị K, sinh năm: 1957, hiện đã trên 60 tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2014/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 và lệ phí Tòa án cũng như Điều 2 của Luật người cao tuổi năm 2009; cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.



Vợ chồng ông T2, bà Đ phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các khoản 1, 5 Điều 308; các Điều 289, 295 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 128, 388, 689, 697, 699, 700, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận việc rút một phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh L của về nội dung đề nghị hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với phần tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T2, bà Đ của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần nội dung kháng nghị này.

2. Chấp nhận việc rút toàn bộ kháng cáo của ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ (do chị Hà Thị H đại diện). Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bị đơn.

3. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về việc đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông T2, bà Đ phải trả tiền còn thiếu cho vợ chồng ông T, bà K theo giá thị trường. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm đối với nội dung này.

Tuyên xử:

Buộc vợ chồng ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần Thanh T, bà Vũ Thị K số tiền 80.167.000đ (tám mươi triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn đồng); (trong đó số tiền chưa thanh toán là 45.000.000đ, lãi suất chậm thanh toán là 35.167.500đ).

4. Các phần khác của Quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

## 5. Về án phí:

### - Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Trần Thanh T, bà Vũ Thị K; vợ chồng ông T, bà K được nhận lại số tiền 3.750.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0004250 ngày 19/10/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh L (bà Huỳnh Thị Tổ N nộp thay).

Buộc vợ chồng ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 4.008.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 7.800.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017779 ngày 13/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh L. Vợ chồng ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại số tiền 3.792.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

### - Án phí phúc thẩm:

Buộc vợ chồng ông Hà T2, bà Nguyễn Thị Đ mỗi người phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0007117 ngày 13/9/2021 và số AA/20170001170 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh L. Vợ chồng ông T2, bà Đ đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

## 5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh L (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND tp. Đ, tỉnh L (01);
- Chi cục THADS thành phố Đ, tỉnh L (01);
- Các đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Huỳnh Châu Thạch**