

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 217/2021/DS-PT

Ngày: 13/12/2021

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: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn và ông Nguyễn Duy Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hoài – Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, 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: 244/2021/TLPT-DS, ngày 05/11/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2021/DS-ST, ngày 01/10/2021 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: 217/2021/QĐ-PT, ngày 11/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Thế A; nơi cư trú: Thôn L, xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Hoàng Thế A: Ông Phạm Văn C; địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B; nơi cư trú: Thôn E, xã S, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị B: Ông Trần Văn T; nơi cư trú: Thôn E, xã S, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2021)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị Ph và ông Hoàng Văn H; nơi cư trú: Thôn L, xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Đặng Thị Ph, ông Hoàng Văn H: Ông Phạm Văn C; địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Thế A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H và bà Đặng Thị Ph: Ông Phạm Duy C - Luật sư Công ty luật G - Chi nhánh tại huyện E.

Địa chỉ: Đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Thế A, ông Phạm Văn C vừa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vừa là người đại diện theo ủy quyền của người liên quan bà Đặng Thị Ph và ông Hoàng Văn H trình bày:

Cuối năm 2013, theo ủy quyền của vợ chồng con trai là Hoàng Thế A và Đặng Thị Ph, ông Hoàng Văn H chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị B một thửa đất có diện tích 7.720m², thuộc thửa đất số 8a, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại thôn F, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 964219 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/11/1998 cho hộ ông Hoàng Thế A, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Vị trí tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 11; phía Tây giáp suối; phía Nam giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị Q (nay là thửa đất của bà B nhận chuyển nhượng từ bà Q); phía Bắc giáp thửa đất của ông B, bà D. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên viết giấy tờ tay do bà Nguyễn Thị L viết giấy và chứng kiến (nay bà L đã chết). Giấy viết tay do bà B giữ nhưng hiện nay không còn. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có 01 căn nhà xây cấp 4, ngoài ra không có tài sản gì khác. Bà B đã trả tiền cho ông H 03 đợt với tổng số tiền là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), ông H không nhớ cụ thể các ngày trả nhưng trước tháng 5/2015. Số tiền còn lại 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận miệng khi nào làm xong thủ tục sang tên cho bà B thì trả hết.

Tuy nhiên, quá trình đi làm thủ tục thì bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải làm thủ tục thông báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 11/5/2015 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 794468 đối với thửa đất 8a, tờ bản đồ số 02, diện tích 6.759,2m², lý do diện tích

đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là trừ hành lang an toàn giao thông theo quy định.

Ngày 01/6/2015, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu đối với thửa đất 8a, tờ bản đồ số 02, diện tích 6.759,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số BI 794468, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Mục đích ghi thấp hơn so với giá trị thực tế là bà B yêu cầu để giảm thuế. Ngày 16/8/2015, ông H giao cho bà B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thay đổi cơ sở pháp lý sang tên bà B, đồng thời bà B ký giấy cam kết trả số tiền còn lại là 30.000.000 đồng vào ngày 28/8/2015 (sau vài ngày viết giấy để bà B vay tiền Ngân hàng).

Tuy nhiên, đến nay bà B chưa trả cho ông H được khoản tiền nào. Do đó, ông Hoàng Thế A yêu cầu bà Nguyễn Thị B phải trả số tiền còn nợ do chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và tiền lãi kể từ ngày chậm thực hiện nghĩa vụ là ngày 10/9/2015 đến khi trả xong với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại đơn phản tố ngày 26/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn T trình bày:

Tháng 9/2013, ông Hoàng Văn H có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B một thửa đất có diện tích 7.720m², thuộc thửa đất số 8a, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại thôn F, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 964219 do Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 09/11/1998 cho hộ ông Hoàng Thế A, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), các chi phí làm thủ tục sang nhượng do bên ông H phải chịu. Hai bên viết giấy tờ tay chuyển nhượng do bà Nguyễn Thị L viết (bà L đã chết năm 2014). Giấy viết tay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B giữ. Bà B đã trả tiền cho ông H 03 đợt với tổng số tiền là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), bà B không nhớ cụ thể các ngày trả tiền. Số tiền còn lại 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận miệng khi nào làm xong thủ tục sang tên cho bà B (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì bà B có nghĩa vụ trả số tiền này cho ông H.

Vị trí tứ cận thửa đất chuyển nhượng: Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 11; phía Tây giáp suối; phía Nam giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị Q (nay là thửa đất của bà B nhận chuyển nhượng từ bà Q); phía Bắc giáp thửa đất của ông B, bà D. Ông H đã bàn giao thửa đất cho bà B quản lý và sử dụng đến nay, khi bàn giao đất chỉ có hai bên, có xác định tứ cận của thửa đất nhưng không lập biên bản.

Năm 2014, ông H mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chuyển nhượng viết tay để làm việc với Ủy ban nhân dân xã A do có vướng mắc về thửa đất. Tại thời điểm này thì bà B sửa nhà và xây thêm công trình phụ. Đến tháng 6/2015, sau khi Ông Hoàng Thế A được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì bà B và ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu để làm thủ tục sang tên cho bà B, bà B có hỏi chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì được biết *“diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận cũ là bởi vì con đường nằm trên đất và ông H khi làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận đã đồng ý hiến đất”*.

Sau khi thiếu đất như trên thì hai bên thỏa thuận lại giá trị chuyển nhượng thửa đất là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) được thể hiện trong giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 01/6/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 03/6/2015.

Bà B thừa nhận ở phần cuối của giấy cam kết ghi ngày 16/8/2015 từ chữ *“tôi Nguyễn Thị B ... đến vay tiền ngân hàng được sẽ trả”* và chữ viết, chữ ký ghi họ tên Nguyễn Thị B là chữ viết và chữ ký của bà B. Lý do bà B viết như vậy là để ông H báo lại với vợ con ông H chứ thực tế bà B không còn nợ; nội dung phần giấy cam kết phía trên là chữ viết của ông H nhưng lại xưng *“Nguyễn Thị B”* là không hợp lệ nên không có giá trị.

Như vậy, bà B đã trả cho ông H 170.000.000 đồng, khi thiếu đất so với bìa đỏ cũ nên hai bên thỏa thuận lại giá trị chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Do đó, bà B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thế A mà có yêu cầu phản tố buộc ông H phải trả lại số tiền đã nhận dư là 50.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 01/6/2015 đến nay với mức lãi suất theo quy định pháp luật.

Ông Hoàng Văn H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Ông H thống nhất toàn bộ lời trình bày của người đại diện ủy quyền nguyên đơn, yêu cầu bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Hoàng Thế A và bà Đặng Thị Ph số tiền còn nợ do chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và tiền lãi kể từ ngày chậm thực hiện nghĩa vụ là ngày 10/9/2015 đến khi trả xong với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc yêu cầu ông phải trả lại số tiền đã nhận dư là 50.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 01/6/2015 đến nay với mức lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2021/DS-ST, ngày 01/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã tuyên xử:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 679, khoản 1 Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b tiểu mục 1.3 mục 1 phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Thế A. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Hoàng Thế A và bà Đặng Thị Ph số tiền 48.417.630 đồng (bốn mươi tám triệu bốn trăm mười bảy nghìn sáu trăm ba mươi đồng). Trong đó: tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả là 18.417.630 đồng (mười tám triệu bốn trăm mười bảy nghìn sáu trăm ba mươi đồng). Kể từ ngày tiếp theo ngày 02/10/2021 đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc buộc ông Hoàng Văn H phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng dư là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và tiền lãi trong đơn phản tố ghi ngày 26/6/2020.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí giám định, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/10/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị B làm đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà B phải trả cho ông Hoàng Thế A và bà Đặng Thị Ph số tiền 48.417.630 đồng (gồm 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 18.417.630 đồng tiền lãi) và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận đơn phản tố ngày 26/6/2020 của bà, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bà 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh như trong đơn phản tố ngày 26/6/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kiện phản tố và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Thế A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H và bà Đặng Thị Ph là ông Phạm Duy C trình bày: Theo ủy quyền của vợ chồng con trai là ông Hoàng Thế A và bà Đặng Thị Ph, thì năm 2013 ông Hoàng Văn H và bà Nguyễn Thị B thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 8a, tờ bản đồ 02, diện tích 7.720m² cho bà B với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), bà B đã trả tiền làm 03 đợt với tổng số tiền là 170.000.000 đồng, còn nợ lại 30.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

đã hoàn thành và đã có hiệu lực pháp luật, bên ông H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Căn cứ vào giấy cam kết ngày 16/8/2015 thì bà B đã vi phạm nghĩa vụ theo cam kết. Áp dụng khoản 2 Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 95 và Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận chứng cứ nguyên đơn cung cấp là giấy cam kết ghi ngày 16/8/2015 có giá trị pháp lý và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện EaKar.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bà Nguyễn Thị B là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2021/DS-ST, ngày 01/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị B về việc không chấp nhận Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà B phải trả cho ông Hoàng Thế A và bà Đặng Thị Ph số tiền 48.417.630 đồng (gồm 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 18.417.630 đồng tiền lãi), Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo ủy quyền của vợ chồng con trai là ông Hoàng Thế A và bà Đặng Thị Ph, thì năm 2013 ông Hoàng Văn H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B thửa đất số 8a, tờ bản đồ 02, diện tích 7.720m², đất tọa lạc tại thôn F, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 964219 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/11/1998 cho hộ ông Hoàng Thế A, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Vị trí thửa đất: Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 11, phía Tây giáp suối, phía Nam giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị Q (nay là thửa đất của bà B nhận chuyển nhượng từ bà Q), phía Bắc giáp thửa đất của ông B, bà D, tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp

4, bà B đã giao cho ông H số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), các bên thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục sang tên cho bà B thì bà B có nghĩa vụ trả số tiền còn lại cho ông H. Thực hiện sự thỏa thuận trên thì năm 2013 bà B đã giao cho ông H số tiền 170.000.000 đồng, ông H đã giao đất cho bà B quản lý canh tác, sửa nhà và trồng cây ăn trái các loại và bà B đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện E đăng ký biến động cho Bà Nguyễn Thị B vào ngày 04/8/2015. Theo giấy cam kết ghi ngày 16/8/2015 bà B xác nhận còn nợ 30.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/8/2015 sẽ trả cho ông H nhưng sau đó bà B không trả là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ.

[2.2] Bà B cho rằng thửa đất có con đường đi qua nên khi ông H làm thủ tục và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số BI 794468 đối với thửa đất 8a, tờ bản đồ số 02, diện tích còn lại là 6.759,2 m² thì ngày 01/6/2015 hai bên thỏa thuận tại giấy sang nhượng đất viết tay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 03/6/2015 với giá trị chuyển nhượng còn 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Vì vậy, bà B cho rằng bà không còn nợ ông H số tiền 30.000.000 đồng mà ngược lại ông H còn nợ bà B 50.000.000 đồng nên bà kiện phản tố yêu cầu ông H phải trả cho bà số tiền 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù, ông H không thừa nhận chữ ký, chữ viết dưới phần người sang nhượng trong giấy sang nhượng viết tay ghi ngày 01/6/2015 là của ông H, nhưng căn cứ vào kết luận giám định số 191/KLGD-PC09 ngày 28/12/2020 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ viết ghi tên Hoàng Văn H dưới phần người sang nhượng so với chữ viết Hoàng Văn H trong quá trình thu thập chứng cứ là do cùng một người viết ra, còn chữ ký không tiến hành giám định được. Điều này có nghĩa rằng ông H đã ghi họ tên của mình dưới phần sang nhượng, có nội dung thỏa thuận giá trị thửa đất chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Tuy nhiên, ông H cho rằng giá trị chuyển nhượng của thửa đất được ghi trong giấy viết tay ngày 01/6/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 03/6/2015 là do bà B yêu cầu ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn so với thực tế để giảm thuế và các lệ phí khác. Lời trình bày của ông H là phù hợp với lời trình bày của cán bộ địa chính xã A, người trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng cho các bên cho rằng: *“Trước khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu thì có yêu cầu các bên phải lập giấy viết tay để tránh tranh chấp sau này và căn cứ vào nội dung giấy viết tay để ghi trong hợp đồng theo mẫu”*. Mặc khác, tại giấy cam kết ngày 16/8/2015 ghi rõ nội dung: *“Tôi Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng thửa đất 8a, diện tích 6.759m² với số tiền 200.000.000 đồng, đã trả được 170.000.000 đồng. Số tiền còn lại 30.000.000 đồng, nay bà B nhận bìa và hẹn số*

tiền còn lại vào ngày 28/8/2015 sẽ trả lại cho ông H” và dưới mục người ký nhận bà B trực tiếp ghi nội dung “ Tôi Nguyễn Thị B có mua của ông H mảnh đất thôn F, xã A, đã trả 170.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng chẵn tôi hẹn vay được ngân hàng sẽ trả” (BL 07) và thời điểm viết giấy cam kết này là sau thời điểm viết giấy sang nhượng ngày 01/6/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2015. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định giá trị chuyển nhượng thực tế giữa các bên là 200.000.000 đồng, đã trả được 170.000.000 đồng, số tiền còn lại 30.000.000 đồng chưa trả nên cấp sơ thẩm buộc bà B phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là có căn cứ.

Ngoài ra, căn cứ vào hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số M 964219, diện tích 7720 m² sang số BI 794468, diện tích 6.759,2 m² do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E cung cấp lưu hồ sơ vụ án, thể hiện “*diện tích giảm 960,8m² là do điều chỉnh mở rộng đường tỉnh lộ 11*” thuộc hành lang an toàn giao thông. Điều này thể hiện việc giảm diện tích đất là yếu tố khách quan, do quy hoạch của Nhà nước mở rộng đường tỉnh lộ 11, bà B biết và không có ý kiến gì đối với diện tích đất bị giảm.

[2.3] Về lãi suất: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi từ ngày 10/9/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm (01/10/2021). Căn cứ khoản 3 Điều 440, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn, cụ thể tiền lãi được tính:

$(30.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng}(10\%:12) \times 2.211 \text{ ngày}): 30 \text{ ngày}$
 $= 18.417.630 \text{ đồng} .$

Tổng cộng số tiền phải trả 48.417.630 đồng, trong đó 30.000.000 đồng tiền mua đất còn nợ và 18.417.630 đồng tiền lãi là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích ở các mục [2.1] và [2.2] thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà B phải trả cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là có căn cứ nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng dư là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có tuyên: “*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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015*” là chưa chính xác. Cần áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày

11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định: *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.* Do đó, cần điều chỉnh bản án để phù hợp với quy định pháp luật nhưng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên thấy rằng bản án sơ thẩm xét xử là đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện EaKar.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B– Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2021/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] *Căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 679, khoản 1 Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Thế A. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Hoàng Thế A và bà Đặng Thị Ph số tiền 48.417.630 đồng (bốn mươi tám triệu bốn trăm mười bảy nghìn sáu trăm ba mươi đồng). Trong đó: tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả là 18.417.630 đồng (mười tám triệu bốn trăm mười bảy nghìn sáu trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc buộc ông Hoàng Văn H phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng dư là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định: Bị đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là 4.312.000 đồng (bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng).

Bị đơn Bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho nguyên đơn ông Hoàng Thế A (do ông Hoàng Văn H) nộp thay số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là 4.312.000 đồng (bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng).

[4] Về tiền chi phí giám định: Nguyên đơn ông Hoàng Thế A phải chịu toàn bộ chi phí giám định với số tiền là 5.040.000 đồng (năm triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng). Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn H đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí giám định nên nguyên đơn không phải nộp thêm.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí DSST: Bị đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu 4.920.881 đồng (bốn triệu chín trăm hai mươi nghìn tám trăm tám mươi một đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0011299 ngày 29/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar. Bà B còn phải nộp 3.670.881 đồng (ba triệu sáu trăm bảy mươi nghìn tám trăm tám mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Hoàng Thế A số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí do ông Hoàng Văn H nộp thay theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0012983 ngày 18/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà B đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 60AA/2021/0005542, ngày 19/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện EaKar.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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 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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02 bản);
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đường sự;
- Lưu Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng