TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRI TÔN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2025/DS-ST
Ngày: 11/6/2025.
Về việc*: "T/c về đòi tài sản - Tiền chuyển nhượng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRI TÔN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hoàng Huy Hùng;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Văn Tài và ông Chau Rót Tha.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chau Chanh Đô Ra - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa: Bà Trầm Ngọc Minh Thư; Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tri Tôn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 272/2025/TLST-DS, ngày 05 tháng 5 năm 2025; về việc: "*Tranh chấp về đòi tài sản - Tiền chuyển nhượng đất*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1. 1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1963; (có mặt)

1. 2. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1969; (có mặt)

Nơi đăng ký thường trú: Tổ 06, ấp T, xã T, huyện T, An Giang.

2. Bị đơn: Anh Đào Văn H, sinh năm 1991; (có mặt)

Nơi đăng ký thường trú: ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú và lời khai tại phiên toà có nội dung như sau*: Vào ngày 23/7/2024, ông Đào Văn H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú diện tích đất là 57.000m^2 đất trồng lúa 02 vụ tọa lạc tại ấp G, xã P, huyện G, Kiên Giang với giá 62.000.000đ/1.000m^2, quy ra thành tiền là 3.515.400.000đ. Thỏa thuận xong thì có địa chính xuống đo đạc và làm thủ tục

hợp đồng và sang tên xong; lúc đó có thỏa thuận rằng: Ông H xin thiếu lại 300.000.000đ trong thời hạn là 06 tháng sẽ thanh toán và vợ chồng ông N, bà Ú đồng ý và 2 bên có làm giấy tay. Sau khi sang tên xong thì ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú đã giao đất cho ông Đào Văn H canh tác; hết hạn cam kết theo thỏa thuận nhưng ông Đào Văn H không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ như đã cam kết nên có làm đơn khiếu nại đến Ban ấp giải quyết thì ông Đào Văn H hứa trả nhưng cuối cùng vẫn không thực hiện.

Nay ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú yêu cầu anh Đào Văn H trả số tiền chuyển nhượng còn nợ tổng cộng là 300.000.000đ; yêu cầu tính lãi suất 10%/năm kể từ ngày 24/01/2025 đến khi thanh toán xong; đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện sang tên xong, vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú không tranh chấp. Tại phiên tòa, vợ chồng ông N, bà Ú xin rút lại yêu cầu tính lãi suất chậm trả.

** Theo bản khai của bị đơn anh Đào Văn H và lời trình bày tại phiên tòa có nội dung*: Anh Đào Văn H thừa nhận vào ngày 23/7/2024 có nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú diện tích đất trồng lúa gần 57.000m^2, tọa lạc tại ấp G, xã P, huyện G, Kiên Giang với giá 62.000.000đ/1.000m^2, quy ra tiền là 3.515.400.000đ; đã thực hiện xong thủ tục chuyển quyền, đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Đào Văn H đã nhận đất canh tác như phía vợ chồng ông N, bà Ú trình bày. Theo hợp đồng thỏa thuận phía ông N, bà Ú cho anh Đào Văn H thiếu lại 300.000.000đ trong thời gian 06 tháng sẽ thanh toán; tuy nhiên, mới được 03 tháng thì vợ chồng ông N, bà Ú đã đến nhà đòi tiền nên anh Đào Văn H không có tiền để trả, đồng thời đã thưa ra chính quyền giải quyết nhưng do chưa có tiền nên không thực hiện theo thỏa thuận được.

Nay vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú yêu cầu trả số tiền chuyển nhượng đất còn nợ tổng cộng là 300.000.000đ thì anh Đào Văn H không đồng ý. Chỉ đồng ý trả 100.000.000đ, bởi giá đất hiện tại trên thị trường đã sụt giảm; hơn nữa do vợ chồng ông N, bà Ú đòi nợ trước thời hạn nên làm ảnh hưởng đến tinh thần, không an tâm canh tác lúa nên năng xuất mùa rồi thiệt hại gần 200.000.000đ.

* Quan điểm của Viện kiểm sát về quá trình tố tụng của vụ kiện: Việc Tòa án tiến hành thụ lý giải quyết là đúng theo trình tự thủ tục và thẩm quyền; trong quá trình tiến hành tố tụng thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án cũng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kết thúc và các bên không tranh chấp; nguyên đơn chỉ tranh chấp yêu cầu bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 300.000.000đ và phía bị đơn thừa nhận có nợ, do đó yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận và buộc bị đơn trả số tiền còn nợ

300 triệu và đình chỉ yêu cầu tính lãi suất; đồng thời buộc bị đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện và được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh luận công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận xét như sau:

[1] *Về tố tụng*: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Các bên đương sự không ai tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nên không tiến hành đo đạc, thẩm định và định giá đất.

Về nội dung:

[2] Theo Tờ cam kết ngày 23/7/2024 có nội dung: "Nguyễn Thị Ú có bán đất cho Đào Văn H nhưng chồng tiền còn thiếu lại 300.000.000đ – Ba trăm triệu chẵn, hẹn lại 6 tháng là chồng tiền đủ, nếu sai hoàn toàn chịu trách nhiệm". Theo nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú thì Tờ cam kết này do vợ chồng viết nhưng bị đơn anh Đào Văn H trực tiếp ký tên thiếu lại số tiền 300.000.000đ đến nay đã quá hạn cam kết nhưng không thực hiện nên yêu cầu anh Đào Văn H trả toàn bộ số tiền theo cam kết.

[3] Trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải thì phía bị đơn anh Đào Văn H đều thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất, đã thực hiện xong thủ tục chuyển quyền, đã nhận đất canh tác và còn nợ lại 300.000.000đ, đồng thời tờkết ngày 23/7/2024 là do anh trực tiếp ký tên; tuy nhiên, do phía nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận rằng: chưa hết 06 tháng lại nhà đòi số tiền, làm ảnh hưởng tinh thần nên không đồng ý trả số tiền 300.000.000đ như Tờkết, chỉ chấp nhận trả số tiền 100.000.000đ. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định rằng anh Đào Văn H nhận chuyển nhượng đất và còn nợ lại của nguyên đơn số tiền 300.000.000đ; căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần buộc anh Đào Văn H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận chuyển nhượng đất còn nợ lại tổng cộng là 300.000.000đ theo yêu cầu.

[4] Lẽ ra, phía bị đơn anh Đào Văn H chậm thanh toán nợ cho nguyên đơn ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú thì phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; tuy nhiên, tại phiên toà phía nguyên đơn ông N, bà Ú rút lại yêu cầu và không tính lãi đối với số tiền bị đơn chậm trả, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, đồng thời có lợi cho bị đơn và phù hợp theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

[5] Phía bị đơn anh Đào Văn H nại ra rằng: Do nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú đến đòi nợ số tiền sớm hơn 06 tháng làm ảnh hưởng đến tinh thần, gây thiệt hại kinh tế, giá trị đất tại thời điểm trên thị trường đã giảm nên không đồng ý trả số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn; Hội đồng xét xử xét thấy lý do mà bị đơn nại ra không có căn cứ, hơn nữa bị đơn không có yêu cầu bồi thường nên không đề cập xem xét. Về quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa hoàn toàn phù hợp với những nhận định trên được chấp nhận toàn bộ.

[6] *Về án phí sơ thẩm*: Do bị đơn anh Đào Văn H bị buộc trả nợ cho ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tốdân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

* Xử:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú. Buộc anh Đào Văn H trả cho ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú số tiền chuyển nhượng đất còn nợ tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

- Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú buộc anh Đào Văn H chịu lãi suất chậm trả trên số tiền gốc 300.000.000đ theo quy định pháp luật từ ngày 24/01/2025 đến khi thanh toán xong.

* Về án phí, lệ phí sơ thẩm:

+ Anh Đào Văn H phải chịu 15.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Ú không phải chịu án phí nên được hoàn lại 7.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013071 ngày 05/5/2025 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, An Giang.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật 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 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 thián, tự nguyện thián hoặc bị cưỡng chế thián theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án

dân sự. Thời hiệu thián được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Tri Tôn;
- Chi cục THADS huyện Tri Tôn;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hồ Hoàng Huy Hùng