TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH THƯỢNG** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **50**/2024/DS-ST
Ngày: 20/9/2024
"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 HUYỆN U MINH THƯỢNG, KIÊN GIANG

- ***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Danh Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Tám

2. Ông Lê Hoàng Vũ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Thị Thúy Kiều là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng:* Ông Huỳnh Hải Đăng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2021/TLST- DS, ngày 18 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2024/QĐXX-DS, ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đình T, sinh năm 1960 (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1989 (Vợ ông T – Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số G6A-153, đường Văn C, khu phố 5, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Văn Chính – Văn phòng Luật sư Diệu Hải và cộng sự, thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1964 (Có văn bản xin vắng mặt).

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1972 (Vợ ông L - Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 02, xã Quảng T2, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk N1.

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1979 (Em bà H – Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Minh T2, xã Minh T3, U Minh T4, Kiên G.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1954 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Song Chinh, xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, Kiên Giang.

3.2. Ông Lê Văn H, sinh năm 1957 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G.

3.3. Ông Lê Giang S, sinh năm 1960 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Song Chinh, xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, Kiên Giang.

3.4. Ông Lê Hà L1, sinh năm 1960 (Có mặt).

3.5. Bà Lê Thị N, sinh năm 1962 (Có mặt).

3.6. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1970 (Có văn bản xin vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1979 (Vợ ông H1– Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Minh T2, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2020, khởi kiện bổ sung ngày 01/4/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Thu M – Luật sư Trần Văn Chính trình bày:

Ngày 28/6/2013 vợ chồng ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Thu M *(Sau đây gọi tắt là ông T, bà M)* có nhận chuyển nhượng một phần đất của vợ chồng ông Lê Văn Sự, bà Phạm Cẩm Chi theo giấy chứng nhận QSD đất số: BA 095983, diện tích 1.097,4m^2, tọa lạc ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G, với giá 730.000.000 đồng nhưng ông Sự, bà Chi chưa sang tên cho vợ chồng ông T, bà M.

Ngày 04/6/2019 vợ chồng ông T, bà M chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Lê Thị H *(Gọi tắt là bà H),* với giá 798.600.000 đồng. Bà H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng; còn lại số tiền 748.600.000 đồng bà H sẽ thanh toán cho ông T, bà M trong vòng 60 ngày (tức là đến ngày 04/8/2019). Do vợ chồng ông Sự, bà Chi chưa sang tên cho vợ chồng ông T, bà M trong giấy chứng nhận QSD đất, nên vợ chồng ông T, bà M giao giấy chứng nhận QSD đất số: BA 095983, diện tích 1.097,4m^2, tọa lạc ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G và Hợp đồng sang nhượng đất này từ vợ chồng ông Sự, bà Chi cho bà H đi làm giấy tờ trực tiếp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Bà H giao cho vợ chồng ông T, bà M một giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509, do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu (Mẹ bà H) ngày 22/12/2003 để làm tin. Khi bà H thanh

toán đủ tiền đất thì vợ chồng ông T, bà M sẽ trả lại cho bà H giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu ngày 22/12/2003.

Sau nhiều lần bà H viết giấy cam kết trả nợ cho vợ chồng ông T, bà M thì bà có thanh toán cho ông T, bà M được số tiền 180.600.000 đồng, hiện bà H còn nợ vợ chồng ông T, bà M gốc 798.600.000đ - 180.600.000đ = 618.000.000 đồng (Sáu trăm mười tám triệu đồng).

Ngày 02/01/2021 bà H viết giấy cam kết: "Bà H có nợ ông T vào ngày 04/6/2019, còn tổng số tiền hợp đồng mua bán đất là 618.000.000 đồng, bà H có thế chấp một sổ bản gốc QSD đất đứng tên bà Lê Thị Sáu (Mẹ bà H), diện tích 23.235.000 m^2, bà Sáu đã chết không kịp sang tên cho các anh, em của bà H, bà H thế chấp để làm tin cho ông T giữ. Bà H cam kết cùng với ông Lê Văn H1 đến ngày 02/07/2021, bà thanh toán cho ông T đủ số tiền 618.000.000 đồng, thì ông T trả lại cho bà H một giấy chứng nhận QSĐ đứng tên bà Sáu. Nếu qua ngày 02/07/2021 bà H không thanh toán đủ số tiền trên thì ông H1 chịu trách nhiệm đối với ông T về khoản nợ 618.000.000 đồng, bà H chịu tiền lãi suất là 9.000.000đ/tháng".

Luật sư Chính yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà H, ông L trả cho vợ chồng ông T, bà M nợ gốc 618.000.000đ và lãi suất theo thỏa thuận từ ngày 02/07/2021 đến khi Tòa án xét xử. Nếu vợ chồng bà H, ông L không có khả năng trả nợ thì buộc người bảo lãnh ông H1 phải có nghĩa vụ trả nợ thay cho vợ chồng ông L, bà H.

Nguyên đơn ông T, bà M thống nhất với lời trình bày của Luật sư Chính, ông bà không bổ sung thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2024 bị đơn bà Lê Thị H trình bày: Bà H thừa nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà M, tọa lạc ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G, với giá khoảng 800.000.000 đồng, bà có thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M được số tiền 180.600.000 đồng, hiện bà H còn nợ vợ chồng ông T, bà M tiền mua đất là 618.000.000 đồng và bà đồng ý chịu tiền lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 14/11/2020 đến Tòa án xét xử. Bà H đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà M nợ gốc 618.000.000 đồng nhưng xin ông T, bà M không tính lãi suất; còn nợ gốc 618.000.000 đồng bà H xin trả ông T, bà M với hình thức mỗi năm trả 100.000.000 đồng đến khi dứt nợ. Bắt đầu trả nợ ngày 15/12/2025. Trả nợ vào ngày 15 dương lịch.

Việc nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông T, bà M thì ông L

(Chồng bà H) không biết, nhưng khi bà H sang tên trong giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất này thì ông L biết và đồng tình. Sau đó, ông L có thiết kế cây xăng và cùng làm cây xăng, kinh doanh xăng, dầu với bà H. Bà H xin đứng ra chịu khoản nợ với vợ chồng ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2023 bị đơn ông Nguyễn Hữu L (Chồng bà H) trình bày: Ông L không có bà con thân thích với vợ chồng ông T, bà M và cũng không có liên quan đến vụ án của vợ chồng ông T, bà M đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Do ông L ở xa, bận công việc nên ông xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng đối với vụ án.

Bị đơn ông Lê Văn H1 trình bày: Ông H1 thừa nhận chữ ký và viết tên "Lê Văn H1" trong giấy cam kết ngày 02/01/2021 là chữ viết, chữ ký của ông H1. Ông H1 có ký bảo lãnh nhận nợ thay cho vợ chồng bà H, ông L về việc vợ chồng bà H, ông L còn nợ tiền mua đất của vợ chồng ông T, bà M, với số tiền 618.000.000 đồng. Hiện ông H1 không có khả năng trả nợ thay cho bà H, ông L.

Ngoài ra, ông H1 để cho ông Lê Hà L1 đứng ra nhận lại 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu (Mẹ ông H1) ngày 22/12/2003 mà hiện nay vợ chồng ông T, bà M đang giữ.

Bà Nguyễn Thị L1 là vợ ông H1 không biết việc ông H1 bảo lãnh ký nhận nợ thay cho vợ chồng bà H, ông L với số tiền 618.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 (Vợ ông H1) trình bày: Bà L1 là vợ ông H1, bà không biết ông H1 ký giấy cam kết bảo lãnh nợ ngày 02/01/2021 cho vợ chồng ông L, bà H về việc bà H, ông L còn thiếu vợ chồng ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng. Sau này, Tòa án thông báo tham gia tố tụng thì bà L1 mới biết ông H1 bảo lãnh nợ thay cho ông L, bà H đối với vợ chồng ông T, bà M, số tiền 618.000.000 đồng. Nếu bà L1 biết thì bà không cho ông H1 ký giấy bão lãnh nợ, nên bà không đồng ý cùng với ông H1 trả nợ thay cho ông L, bà H; còn việc ông H1 bảo lãnh nợ thay cho vợ chồng ông L, bà H đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật. Bà L1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị N, ông Lê Giang S, bà Lê Thị T1 trình bày: Cụ Lê Văn Phò và cụ Lê Thị Sáu (Cụ Phò, cụ Sáu đã chết), có 08 người con chung, gồm: Bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị N, ông Lê Hà L1 ông Lê Giang S, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị H và ông Lê Văn H1. Do vợ chồng bà H, ông L còn nợ tiền mua đất của vợ chồng ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng, nên bà H đã giao cho vợ chồng

ông T, bà M cất giữ 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu ngày 22/12/2003. Việc bà H nợ vợ chồng ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng không liên quan đến bà Sáu và những người thừa kế các con của bà Sáu gồm: Bà Đ, ông H2, bà N, ông L1, ông S, bà T1, bà H, ông H1 nên đề nghị Tòa án xem xét buộc vợ chồng ông T, bà M phải trả lại 01 giấy chứng nhận nêu trên. Đồng thời bà Đ, ông H2, bà N, ông S, bà T1 để cho ông L1 là người đại diện nhận lại giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509. Ngoài ra bà Đ, ông H2, bà N, ông S, bà T1 không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hà L1 trình bày: Ông L1 là con của cụ Lê Văn Phò, cụ Lê Thị Sáu. Vợ chồng bà H, ông L nợ vợ chồng ông T, bà M tiền sang đất là 618.000.000 đồng nên bà H, ông L giao cho vợ chồng ông T, bà M giữ 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu (Mẹ ông L1) ngày 22/12/2003, việc này làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông L1. Do vậy, ông L1 yêu cầu Tòa án xem xét buộc vợ chồng ông T, bà M trả lại cho các con của bà sáu gồm bà Đ, ông H2, bà N, ông L1, ông S, bà T1, bà H, ông H1. Ông L1 đồng ý làm người đại diện để nhận lại 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu ngày 22/12/2003. Ngoài ra, ông L1 không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T – Luật sư Trần Văn Chính trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T. Buộc vợ chồng ông L, bà H phải trả cho nguyên đơn tiền mua đất còn thiếu là 618.000.000 đồng và lãi suất theo các bên thỏa thuận 9.000.000đ/tháng, từ ngày 02/07/2021 đến Tòa án xét xử ngày 20/9/2024 là: 38 tháng 18 ngày x 9.000.000đ/tháng = 347.400.000 đồng.

Nếu vợ chồng ông L, bà H không có khả năng trả nợ thì buộc người bảo lãnh là ông H1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông T, bà M.

- Nguyên đơn ông T, bà M bổ sung: Ông T, bà M đang giữ 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu ngày 22/12/2003, đến khi nào vợ chồng bà H, ông L thanh toán số tiền 618.000.000 đồng thì ông, bà trả lại 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 cho các con của bà Sáu. Ngoài ra, ông T, bà M thống nhất với lời trình bày của Luật sư Trần Văn Chính không bổ sung gì thêm.

- Bị đơn ông Lê Văn H1 thừa nhận có ký bảo lãnh nhận nợ cho vợ chồng ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H1 đang khó khăn về kinh tế, nên ông không thể thực hiện theo nội dung bảo lãnh, đề nghị HĐXX xem xét buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà H thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng, với phương thức như bà H xin trả cho ông T, bà M mỗi năm là 100.000.000 đồng cho đến khi dứt số tiền 618.000.000 đồng. Bắt đầu trả nợ ngày 15/12/2025. Trả nợ vào ngày 15 dương lịch. Mặc dù, bà H đang chấp hành án nhưng chồng bà H là ông Nguyễn Hữu L vẫn còn khả năng trả nợ cho vợ chồng ông T, bà M.

Ông H1 để cho ông Lê Hà L1 đứng ra nhận lại 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu (Mẹ ông H1) ngày 22/12/2003 mà hiện nay vợ chồng ông T, bà M đang giữ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hà L1 (Con cụ Sáu) có ý kiến HĐXX xem xét buộc vợ chồng ông T, bà M trả lại cho Người đại diện ông Lê Hà L1 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu ngày 22/12/2003.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N (Con cụ Sáu) thống nhất với lời trình bày của ông Lê Hà L1.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án HĐXX, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà M. Buộc vợ chồng bà H, ông L phải trả cho vợ chồng ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật. Nếu vợ chồng ông L, bà H không có khả năng trả nợ thì buộc người bảo lãnh ông H1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông T, bà M.

Về án phí: Vợ chồng ông L, bà H phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa HĐXX nhận định:

[1]. Về thẩm quyền xét xử: Xét mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp trên địa giới hành chính huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ

khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

2.1. Về sự có mặt của các đương sự:

Bị đơn ông Nguyễn Hữu L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H2, ông Lê Giang S, bà Lê Thị T1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với ông Nguyễn Hữu L, bà Đ, ông H2, ông S, bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 (Vợ ông H1) được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia xét xử nhưng vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa ông H1 trình bày ông có giao tận tay cho bà L1 thông báo tham gia tố tụng và các giấy triệu tập của Tòa án cho bà L1, nhưng do bận việc gia đình nên không đến Tòa án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt đối với bà L1.

2.2. Về việc tham gia tố tụng: Sau khi bà H nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông T, bà M, phần đất theo giấy chứng nhận QSD đất số: BA 095983, diện tích 1.097,4 m^2, tọa lạc ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G, do UBND huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Phạm Cẩm Chi ngày 27/10/2010, bà H đã làm thủ tục đánh biến động sang tên bà H. Sau đó bà H sang nhượng phần đất này cho ông Trương Minh S1, ông S1 làm thủ tục đánh biến động sang tên ông S1 ngày 20/8/2021. Nên Tòa án Thông báo cho ông S1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng ông S1 có có đơn xin từ chối tham gia tố tụng ngày 07/6/2024, ông cho rằng việc tranh chấp giữa nguyên đơn ông T, bà M với bị đơn bà H, ông L và ông H1 các bên tự giải quyết, ông S1 không có liên quan. Đồng thời, ông S1 cũng không yêu cầu gì trong vụ án này. Do đó, Tòa án xét thấy không cần thiết phải đưa ông S1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3]. Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Thu M với bị đơn ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 (Vợ ông H1), ông Lê Văn H2, ông Lê Hà L1, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Đ và ông Lê Giang S là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, vợ chồng ông T, bà M yêu cầu vợ chồng bà H, ông L và ông H1 thanh toán tiền

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 618.000.000 đồng và lãi suất theo các bên thỏa thuận từ ngày 02/7/2021 đến khi Tòa án xét xử.

[4]. Về nội dung tranh chấp:

Ngày 28/6/2013 vợ chồng ông T, bà M có nhận chuyển nhượng một phần đất vợ chồng ông Sự, bà Chi theo giấy chứng nhận QSD đất số: BA 095983, diện tích 1.097,4m^2, tọa lạc ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G. Ngày 04/6/2019 vợ chồng ông T, bà M sang nhượng lại phần đất này cho bà H, với giá 798.600.000 đồng. Sau đó, bà H có thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M được số tiền 180.600.000 đồng; còn lại số tiền 618.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà M có giao cho bà H 01 giấy chứng nhận QSD đất số: BA 095983, diện tích 1.097,4m^2, tọa lạc ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G và các giấy tờ liên quan để bà H đi làm giấy tờ trực tiếp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, bà H giao cho vợ chồng ông T, bà M giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu (Mẹ bà H) ngày 22/12/2003 để làm tin. Ngày 10/6/2019, bà H đã được đánh biến động sang tên bà H, nhưng bà H chưa thanh toán tiền sang đất cho vợ chồng ông T, bà M. Hiện bà H còn nợ ông T, bà M tiền sang đất là 618.000.000 đồng. Nhiều lần, bà H viết giấy cam kết thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng nhưng bà H không thực hiện. Ngày 02/01/2021 bà H tiếp tục viết giấy cam kết, cùng với ông H1 (Em bà H) đứng ra bảo lãnh thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M, số tiền 618.000.000 đồng. Vì vậy, vợ chồng ông T, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đối với vợ chồng bà H, ông L và ông H1.

Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà M HĐXX, nhận thấy: Căn cứ vào Biên nhận đặt cọc bán đất giữa vợ chồng ông T, bà M và bà H lập ngày 04/6/2019. Vợ chồng ông T, bà M có sang nhượng cho bà H phần đất theo giấy chứng nhận QSD đất số: BA 095983, diện tích 1.097,4m^2, tọa lạc ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G, do UBND huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Phạm Cẩm Chi ngày 27/10/2010. Do phần đất này ông T, bà M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Sự, bà Chi nhưng chưa sang tên cho vợ chồng ông T, bà M nên khi ông T, bà M sang lại cho bà H thì vợ chồng ông T, bà M để cho bà H làm thủ tục trực tiếp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Ngày

10/6/2019 bà H đã được đánh biến động sang tên bà H theo quy định luật đất đai.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng. Mặc dù, các bên giao kết hợp đồng có vi phạm về hình thức hợp đồng, nhưng các bên đã thống nhất với nhau toàn bộ nội dung trong hợp đồng. Nguyên đơn ông T, bà M đã giao phần đất trên cho bị đơn bà H và bà H đã đánh biến động sang tên theo quy định pháp luật. Bà H có thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M được một phần giá trị hợp đồng với số tiền 180.600.000 đồng, còn lại số tiền 618.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán, việc này các bên đều thừa nhận. Các bên thực hiện giao đất cho nhau xong, chỉ còn tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán tiền sang đất là 618.000.000 đồng, mà phía bị đơn bà H chưa thanh toán cho nguyên đơn ông T, bà M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2024 bị đơn bà H trình bày: Bà H thừa nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà M, tọa lạc ấp Minh Tiến, xã Minh T3, huyện U Minh T4, tỉnh Kiên G, với giá khoảng 800.000.000 đồng, hiện bà H còn nợ vợ chồng ông T, bà M tiền mua đất là 618.000.000 đồng, bà chịu tiền lãi suất theo quy định pháp luật. Bà H đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà M nợ gốc 618.000.000 đồng nhưng xin ông T, bà M không tính tiền lãi suất; còn nợ gốc 618.000.000 đồng bà H sẽ trả cho vợ chồng ông T, bà M với hình thức mỗi năm là 100.000.000 đồng đến khi dứt nợ. Bắt đầu trả nợ ngày 15/12/2025. Trả nợ vào ngày 15 dương lịch, nhưng phía nguyên đơn ông T, bà M không đồng ý. Vợ chồng ông T, bà M sang nhượng đất cho bà H từ năm 2019 đến nay đã hơn 04 năm và ông, bà đã cho bà H hơn 10 lần viết giấy cam kết thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất với số tiền 618.000.000 đồng, nhưng đến nay vẫn không thanh toán. Vợ chồng ông T, bà M không còn tin tưởng bà H nên ông, bà yêu cầu vợ chồng bà H, ông Nguyễn Hữu L thanh toán dứt số tiền 618.000.000 đồng và lãi suất các bên thỏa thuận 9.000.000đ/tháng. Nếu vợ chồng bà H, ông L không có khả năng thanh toán thì yêu cầu người bảo lãnh ông H1 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M. HĐXX nhận thấy, các bên đã thống nhất bị đơn còn thiếu tiền mua đất của nguyên đơn ông T, bà M là 618.000.000 đồng, thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các bên chỉ còn tranh chấp về phương thức thanh toán.

HĐXX cho rằng: Theo quy định tại mục 1, phần II, Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài

sản có quy định "*Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành"*. Do đó, việc bà H xin thanh toán cho vợ chồng ông T, bà M với hình thức mỗi năm số tiền 100.000.000 đồng là không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

[6]. Về phần tiền lãi suất: Theo giấy cam kết ngày 02/01/2021 của bà H, cùng với ông H1 cam kết với vợ chồng ông T, bà M đến ngày 02/7/2021, bà H sẽ thanh toán cho ông T, bà M số tiền 618.000.000 đồng, nếu không thì bà H chịu tiền lãi suất 9.000.000đ/tháng. Tại phiên tòa vợ chồng ông T, bà M yêu cầu tính lãi suất theo thỏa thuận 9.000.000đ/tháng, từ ngày 02/7/2021 đến Tòa án xét xử, HĐXX nhận thấy: Việc tự thỏa thuận giữa các bên đương sự phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 (Không quá 20%/năm, tương ứng 1,66%/tháng). Như vậy, các bên thỏa thuận lãi suất 9.000.000đ/tháng, tương đương với 1,456%/tháng, nên HĐXX chấp nhận.

Lãi suất được tính từ ngày 02/07/2021 đến xét xử ngày 20/9/2024 là: 9.000.000đ/tháng x 38 tháng 18 ngày = 347.400.000 đồng.

Như vậy, bà H còn nợ vợ chồng ông T, bà M là 965.400.000 đồng. Trong đó, nợ gốc 618.000.000 đồng, nợ lãi 347.400.000 đồng.

[7]. Về trách nhiệm trả nợ chung của vợ chồng:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2023 bị đơn ông Nguyễn Hữu L (Chồng bà H) cho rằng ông L không có liên quan đến vụ án của vợ chồng ông T, bà M đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2024 bị đơn bà H xác định, việc bà H nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông T, bà M thì ông L không biết, nhưng khi đánh biến động sang tên bà H thì ông L có biết và ông L đồng tình. Sau đó, ông L có thiết kế cây xăng và cùng làm cây xăng, kinh doanh xăng, dầu với bà H trên phần diện tích đất này. Ngoài ra, trong tờ giấy cam kết trả nợ cho ông T, bà M của bà H ngày 21/02/2020 và ngày 18/9/2020 (Bút lụt số 19-20) ông L có ký chứng kiến việc bà H còn nợ tiền mua đất của vợ chồng ông T, bà M là 618.000.000 đồng; tờ thỏa thuận của ông L ngày 08/12/2021 về việc ông L cho vợ chồng ông H1, bà L1 thuê phần đất, gắn liền với cây xăng (Bút lục số 153), mà diện tích đất này bà H đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà M. Ông L là người trực tiếp xây dựng cây xăng và kinh doanh xăng, dầu trên phần đất này. Do đó, theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình quy định "*Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do một bên thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 30… và Điều 37 của Luật này*". Tại khoản 1 Điều 30 "*Vợ chồng có quyền, nghĩa vụ thực hiện giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình*" và

khoản 2 Điều 37 "*Nghĩa vụ do vợ chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình*". Do vậy, có đủ cở sở để buộc vợ chồng bà H, ông L cùng liên đới trả cho vợ chồng ông T, bà M tổng số tiền 965.400.000 đồng. Nếu vợ chồng bà H, ông L không còn tài sản thanh toán thì người bảo lãnh ông H1 phải có trách nhiệm trả số tiền trên cho vợ chồng ông T, bà M theo quy định tại Điều 335, Điều 342 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những cơ sở trên thấy rằng bà H là bên nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông T, bà M nhưng bà H chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán mà các bên thỏa thuận, là vi phạm quy định tại Điều 351, Điều 353 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà M đòi bà H thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quuyền sử dụng đất còn thiếu, với tiền gốc là 618.000.000 đồng là có căn cứ, nên HĐXX chấp nhận.

Đối với bà Nguyễn Thị Loan (Vợ ông Hội) thì bà không biết việc ông Hội bảo lãnh nợ cho vợ chồng ông Lâm, bà Hồng đối với số tiền 618.000.000 đồng. Nếu bà Loan biết ông Hội bảo lãnh số tiền 618.000.000 đồng cho vợ chồng ông Thông, bà Mới thì bà ngăn cản, nên bà Loan không đồng ý cùng với ông Hội bảo lãnh trả nợ cho vợ chồng ông Thông, bà Mới số tiền 618.000.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Thông, bà Mới không yêu cầu bà Loan trả số tiền 618.000.000 đồng, nên HĐXX không xem xét nghĩa vụ bà Loan trả nợ cho vợ chồng ông Thông, bà Mới trong vụ án này.

[8]. Xét, việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị N, ông Lê Hà L1, ông Lê Giang S, bà Lê Thị T1 có ý kiến HĐXX xem xét buộc vợ chồng ông T, bà M trả lại cho người đại diện ông Lê Hà L1 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509, diện tích 23.235m^2, tọa lạc ấp Minh Tân, xã Minh Thuận, huyện Vĩnh Thuận *(Nay thuộc huyện U Minh Thượng),* tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu ngày 22/12/2003. Nguyên đơn ông T, bà M đồng ý trả cho người đại diện ông Lê Hà L1 01 giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 khi vợ chồng bà H, ông Nguyễn Hữu L thanh toán xong số tiền 618.000.000 đồng, HĐXX nhận thấy: Giấy chứng nhận QSD đất số: W 361509 đứng tên cụ Lê Thị Sáu, nay cụ Sáu, cụ Phò (Chồng cụ Sáu) đã chết nên những hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Sáu, cụ Phò gồm các con của cụ: Bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị N, ông Lê Hà L1, ông Lê Giang S, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị H và ông Lê Văn H1. Hiện giấy chứng nhận số W 361509, bà H đã giao cho vợ chồng ông T, bà M cất giữ, việc này ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của của bà Đ, ông H2, bà Nga, ông L1, ông S, bà T1 và ông H1, nên thiết nghĩ cần buộc vợ

chồng ông T, bà M phải trả cho người đại diện ông Lê Hà L1 01 giấy chứng nhận QSD đất số W 361509 là phù hợp.

Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng, cũng như lời đề nghị của vị Luật sư Trần Văn Chính bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của HĐXX, nên chấp nhận.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: 36.000.000đ + (165.400.000đ x 3%) = 40.962.000 đồng (Bốn mươi triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Thu M số tiền tạm ứng án phí là 14.360.000 đồng, theo biên lai thu số: 0000603 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 335, Điều 342, Điều 351, Điều 353, Điều 357, Điều 468 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 30 và Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 2 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Thu M đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị N, ông Lê Hà L1, ông Lê Giang S, bà Lê Thị T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị H chịu trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Thu M số tiền 965.400.000 đồng (Chín trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Nếu vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà H không còn tài sản để thi hành án thì ông Lê Văn H1 phải có trách nhiệm trả nợ cho vợ chồng ông T, bà M thay cho vợ chồng ông L, bà H.

Các bên trực tiếp giao nhận tiền hoặc giao nhận tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Buộc vợ chồng ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Thu M trả cho bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị N, ông Lê Hà L1, ông Lê Giang S, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị H và ông Lê Văn H1 – Người đại diện ông Lê Hà L1 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 361509, diện tích 23.235m^2, tọa lạc ấp Minh Tân, xã Minh Thuận, huyện Vĩnh Thuận *(Nay thuộc huyện U Minh Thượng),* tỉnh Kiên Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Lê Thị Sáu ngày 22/12/2003.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 40.962.000 đồng (Bốn mươi triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Thu M số tiền tạm ứng án phí là 14.360.000 đồng, theo biên lai thu số: 0000603 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân H. UMT;
- Chi cục Thi hành án DS H. UMT;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký, đóng dấu)

Danh Hoàng