

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 49/2022/DS-ST

Ngày: 31/8/2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Huỳnh Ngọc Sương**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Phan Văn Sương**

- Ông **Trần Ngọc Đức**

- *Thư ký phiên toà:* Ông **Lê Kim Hồ** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long:* Ông **Nguyễn Hoàng Danh** - Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **Phạm Nguyễn Nhật N**, sinh năm 1986 (có mặt)

Nơi cư trú: 138/29, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

2. *Bị đơn:* Anh **Ngô Xuân T**, sinh năm 1998 (có mặt)

Nơi cư trú: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

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

3.1. Bà **Tăng Thị S**, sinh năm 1961 (có mặt)

Nơi ĐKTT: 528 (83) đường T, khóm 3, phường 1, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp

Nơi cư trú: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

3.2. Chị **Dương Thị H**, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Nơi cư trú: 65A/2, khu vực 5, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản khai cùng ngày 06 tháng 12 năm 2021 nguyên đơn Phạm Nguyễn Nhật N trình bày:

Vào ngày ngày 31/8/2017 anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BL 936176 (số vào sổ cấp GCN: CT07886, thửa 882, tờ bản đồ số 11 thuộc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/6/2014) do Phạm Nguyễn Nhật N là chủ sở hữu, giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), hình thức thanh toán thông qua ngân hàng là 140.000.000 đồng và tiền mặt là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, cho đến nay anh Ngô Xuân T chỉ thanh toán cho anh thông qua giải ngân ngân hàng số tiền 140.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 30.000.000 đồng.

Từ tháng 8/2017 anh T và bà S nhiều lần hứa hẹn trả tiền cho anh nhưng không thực hiện. Từ đó, anh Phạm Nguyễn Nhật N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho anh với số tiền là 30.000.000 đồng. Đồng thời, buộc anh T và bà S phải trả lãi phát sinh là 2% từ tháng 8/2017 đến tháng 12/2021 là 31.200.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 10/8/2022 nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết buộc anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S có trách nhiệm trả cho anh số tiền nhận chuyển nhượng QSD đất còn nợ là 30.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu anh T và bà S phải trả tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày 31/8/2017 đến ngày 31/7/2022 là 59 tháng với mức lãi suất là 1.66% thành tiền là 29.382.000 đồng, tổng cộng là 59.382.000 đồng. Ngoài ra, anh không còn yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 16 tháng 8 năm 2022 bị đơn Ngô Xuân T trình bày:

Vào năm 2017 anh có nhận chuyển nhượng thửa đất 8882, tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, thị trấn T), huyện B, tỉnh Vĩnh Long của anh Phạm Nguyễn Nhật N với số tiền 170.000.000 đồng, thông qua ngân hàng anh đã trả cho anh N 140.000.000 đồng, hiện còn nợ lại 30.000.000 đồng nên anh đồng ý trả cho anh N số tiền 30.000.000 đồng, anh không đồng ý trả lãi do điều kiện kinh tế gia đình anh không ổn định thu nhập bấp bênh nên anh đề nghị mỗi tháng trả cho anh N từ 1.000.000 đồng đến 1.500.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 18/7/2022 và những lời trình bày tiếp theo tại Tòa bà Tăng Thị S trình bày:

Bà và anh Phạm Nguyễn Nhật N qua quan hệ quen biết nên N kêu bán cho bà 01 nền thổ cư tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, thị trấn T), huyện B, tỉnh Vĩnh Long ngang 4,2m dài 16m với giá 170.000.000. Lúc mua bà không có tiền mặt và đã lớn tuổi không vay ngân hàng được nên bà mới để cho con là Ngô Xuân T đứng ra vay để trả tiền mua đất cho N số tiền 140.000.000 đồng và T đã thế chấp QSD đất nhận chuyển nhượng của N để vay ngân hàng được số tiền 140.000.000 đồng. Ngày N và T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 31/8/2017 tại Văn phòng công chứng Thiên L

thuộc thị xã B thì bà cũng có mặt nhưng bà đã giao cho T thực hiện hợp đồng với N và để T đứng tên QSD đất. Việc T ký tên vào giấy tay với nội dung Phạm Nguyễn Nhật N có bán cho Ngô Xuân T quyền sử dụng đất với số tiền 170.000.000 đồng và cam kết sẽ thanh toán đầy đủ khi công chứng và sang tên quyền sở hữu trang 4 thì bà hoàn toàn không biết.

Nay anh Phạm Nguyễn Nhật N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ngô Xuân T và bà có trách nhiệm trả cho anh N số tiền nhận chuyển nhượng QSD đất còn nợ là 30.000.000 đồng. Đồng thời, N yêu cầu T và bà phải trả tiền lãi phát sinh cho N đối với số tiền 30.000.000 đồng, tạm tính từ ngày 31/8/2017 đến ngày 31/7/2022 là 59 tháng với mức lãi suất là 1.66% thành tiền là 29.382.000 đồng, tổng cộng là 59.382.000 đồng, với vai trò là mẹ của T bà đồng ý cùng với Ngô Xuân T có trách nhiệm trả cho N số tiền còn lại là 30.000.000 đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng là 1.000.000 đồng, kể từ tháng 9/2022 đến khi hết số tiền 30.000.000 đồng, trường hợp bà không thực hiện đúng lời hứa này thì đồng ý trả lãi cho N kể từ thời điểm bà không thực hiện đúng lời hứa cho đến khi trả hết nợ, chứ không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của anh N. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa:

Anh Phạm Nguyễn Nhật N trình bày: Nguyên đơn yêu cầu anh T, bà S trả 30 triệu đồng, đồng thời phải trả tiền lãi phát sinh cho N đối với số tiền 30.000.000 đồng, tạm tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/8/2022 là 56 tháng và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả hết số tiền 30.000.000 đồng với mức lãi suất là 1.66%, thành tiền là 27.888.000 đồng, tổng cộng là 57.888.000 đồng. Ngoài ra, anh không còn yêu cầu nào khác.

Anh Ngô Xuân T trình bày: Thống nhất còn nợ anh Phạm Nguyễn Nhật N số tiền nhận chuyển nhượng QSD đất là 30 triệu và đồng ý trả số tiền này cho anh N, nhưng xin trả dần mỗi tháng từ 1.000.000 đồng – 1.500.000 đồng và không đồng ý trả lãi vì khi chuyển nhượng không có thỏa thuận về lãi và hiện nay hoàn cảnh cũng khó khăn nên không có tiền trả lãi theo yêu cầu của anh N.

Bà Tăng Thị S trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của anh Ngô Xuân T, bà đồng ý trả cho anh N số tiền 30 triệu, nhưng xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng, bà không đồng ý trả lãi vì khi chuyển nhượng không có thỏa thuận về lãi và hiện nay bà đã lớn tuổi nên không có thu nhập để trả lãi theo yêu cầu của anh N.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Tuy nhiên, Tòa án chưa tuân thủ đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định. Đối với người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án thì nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định tại các

Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự (vắng mặt trong các buổi hòa giải và công khai chứng cứ).

Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Phạm Nguyễn Nhật N, buộc bà tăng Thị S và anh Ngô Xuân T có trách nhiệm trả cho anh N số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi là 13.944.000 đồng, tổng cộng là 43.944.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Ngô Xuân T phải chịu là 1.098.500 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp*: Anh Phạm Nguyễn Nhật N khởi kiện yêu cầu anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S trả cho anh N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 30.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, anh T và bà S có nơi cư trú tại khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long nên xác định đây là tranh chấp dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và tiến hành lập biên bản công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn Ngô Xuân T vắng mặt nên hòa giải không thành do đó Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tại phiên tòa thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị H vắng mặt nhưng đã có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung*:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thấy rằng: Vào ngày 31/8/2017 anh Phạm Nguyễn Nhật N và anh Ngô Xuân T có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 882, tờ bản đồ số 11, diện tích là 67,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, thị trấn T), huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, anh Ngô Xuân T đã trả cho anh N được 140.000.000 đồng, còn nợ lại 30.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S đã nhận đất sử dụng và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 12/9/2017. Tuy nhiên, cho đến nay anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho anh N nên anh N khởi kiện yêu cầu anh T, bà S có nghĩa vụ trả cho anh N số tiền 30.000.000 đồng và lãi phát sinh.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh Phạm Nguyễn Nhật N và anh Ngô Xuân T đã đảm bảo về hình thức, có công chứng theo quy định, tại thời điểm chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận và

không có tranh chấp nào được ghi nhận, đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; nội dung giao dịch đảm bảo đúng quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên do anh T, bà S vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng nên dẫn đến tranh chấp. Anh Phạm Nguyễn Nhật N, anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S đều xác định không có tranh chấp phân đất chuyển nhượng, chỉ tranh chấp số tiền chuyển nhượng anh T, bà S chưa thanh toán đủ cho anh N.

Đối với yêu cầu của anh N đã được anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S thừa nhận tại bản tự khai ngày 16/8/2000 (BL 23), Biên bản hòa giải ngày 10/8/2022 (Bl 2). Do đó, việc anh Phạm Nguyễn Nhật N yêu cầu anh T, bà S có trách nhiệm trả cho anh số tiền 30.000.000 đồng thuộc tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét việc anh Phạm Nguyễn Nhật N yêu cầu anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S phải trả tiền lãi phát sinh cho N đối với số tiền 30.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận, bởi theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2017 thì nghĩa vụ thanh toán là thời điểm cơ quan có thẩm quyền chứng nhận hợp đồng, đồng nghĩa với việc anh T và bà S phải thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho anh N là ngày 31/8/2017 vì hợp đồng này được công chứng ngày 31/8/2017. Tuy nhiên cho đến nay anh T, bà S chỉ thanh toán cho anh N số tiền 140.000.000 đồng, vẫn còn nợ lại số tiền 30.000.000 đồng. Như vậy anh T, bà S đã vi phạm hợp đồng do đó phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể anh T và bà S phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 0.83%/tháng, bởi trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên không có thỏa thuận về lãi suất.

Tại phiên tòa anh Phạm Nguyễn Nhật N xác định yêu cầu anh T và bà S trả lãi tạm tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/8/2022 là 56 tháng và yêu cầu anh T, bà S tiếp tục tính lãi cho đến khi trả xong số tiền 30.000.000 đồng. Như vậy số tiền lãi anh T và bà S phải trả cụ thể như sau: 30.000.000 đồng x 56 tháng x 0.83% thành tiền là 13.944.000 đồng.

Việc anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S xin trả dần mỗi tháng từ 1.000.000 đồng đến 1.500.000 đồng đến khi trả hết số tiền 30.000.000 đồng và yêu cầu không tính lãi không được anh N thống nhất nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Nguyễn Nhật N là có cơ sở và phù hợp theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận, buộc anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Nguyễn Nhật N số tiền 30.000.000 đồng và 13.944.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 43.944.000 đồng; ngoài ra, anh T, bà S còn phải tiếp tục trả lãi cho anh N đến khi trả xong số tiền 30.000.000 đồng.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn Phạm Nguyễn Nhật N được chấp nhận, nên anh Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Số tiền án phí phải nộp cụ thể như sau: 43.944.000 đồng x 5% = 2.197.000 đồng (*hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn đồng*). Tuy nhiên, do bà S thuộc trường hợp được miễn án phí (bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn) nên số tiền án phí anh T phải nộp là 1.098.500 đồng.

Anh Phạm Nguyễn Nhật N được hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 288, 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 3 Luật người cao tuổi

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Nguyễn Nhật N

Buộc Ngô Xuân T và bà Tăng Thị S có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Nguyễn Nhật N số tiền 30.000.000 đồng và 13.944.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 43.944.000 đồng (*bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày 01/9/2022 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 mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Ngô Xuân T nộp 1.098.500 đồng (*một triệu không trăm chín mươi tám nghìn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí cho bà Tăng Thị S.

Hoàn trả cho ông Phạm Nguyễn Nhật N số tiền tạm ứng án phí là 1.425.000 đồng (*một triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0013344 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

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 chịu 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, 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.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đường sự: 04b
- VKSND huyện Bình Tân: 01b;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01b;
- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV&THA): 01b
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b

(Đã ký)

Huỳnh Ngọc Sương