

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ KT  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 23/2022/DS-ST  
Ngày: 05 - 5 - 2022  
V/v tranh chấp đòi tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KT**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Lên;

2. Bà Nguyễn Thị Hiền.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Dung - là thư ký Tòa án nhân dân thị xã KT.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã KT tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2021/TLST-DS, ngày 17 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp đòi tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2022/QĐXX-ST ngày 15/4/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Th.L, huyện C.L, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Quốc Kh, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B.M, xã Th.H, thị xã KT, tỉnh Long An

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Trương Văn Ngh, sinh năm 1980 (có đơn đề nghị vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B.Ch, xã Th.H, thị xã KT, tỉnh Long An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và phần trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:* Ông Nguyễn Văn M yêu cầu ông Đặng Quốc Kh trả số tiền 180.000.000 đồng.

Về căn cứ khởi kiện: Đây là số tiền mà ông Kh có nghĩa vụ trả ông theo thỏa thuận ngày 10/9/2020. Do trước đó ngày 04/4/2019 ông và ông Trương Văn Ngh (tên thường gọi là Trương Văn Thuận) có chung nhau thuê quyền sử dụng đất của ông Đặng Quốc Kh, giá thuê 180.000.000 đồng. Hợp đồng thuê đất do ông Ngh ký với ông Kh.

Sau đó ông Ngh nhượng lại cho ông M thuê toàn bộ phần đất, ông Ngh không thuê nữa, việc này ông Kh đồng ý.

Đến tháng 9/2020 thì ông Kh và ông thỏa thuận về việc ông Kh lấy lại đất và đồng ý trả lại cho ông số tiền 180.000.000 đồng, thỏa thuận ký bằng văn bản ghi là “Hợp đồng cầm đất” ngày 10/9/2020 có người làm chứng là trưởng ấp Nguyễn Văn Sáu, phương thức trả tiền là mỗi vụ lúa trả 30.000.000 đồng (một năm 03 vụ lúa) tính từ ngày 10/9/2020. Tuy nhiên từ đó đến nay ông Kh chưa trả được khoản tiền nào cho ông M.

Ông M xác định thỏa thuận thuê đất đã chấm dứt, ông M đã giao lại đất ruộng cho ông Kh xong. Do đó không tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê đất. Hợp đồng cầm đất ngày 10/9/2021 thực chất nội dung thỏa thuận là ông M trả lại đất, ông Kh trả 180.000.000 đồng. Nay chỉ tranh chấp số tiền 180.000.000 đồng mà ông Kh hứa trả. Ngoài ra không tranh chấp gì khác.

Ông M đồng ý cho ông Kh trả dần số tiền trên theo từng kỳ, số tiền trả 30.000.000 đồng/kỳ, mỗi kỳ 03 tháng tính từ ngày xét xử 05/5/2022. Ông M không đồng ý cho ông Kh trả dần mỗi kỳ 03 tháng là 10.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M có yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm đất ngày 10/9/2020, tuy nhiên ông đã rút lại phần yêu cầu này. Về chi phí cho xác minh cho người làm chứng 600.000 đồng ông M tự nguyện chịu. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

*Bị đơn ông Đặng Quốc Kh trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa:*

Năm 2019 ông có ký hợp đồng cho thuê đất ruộng với ông Ngh (tên thường gọi là Thuận), không nhớ số thửa đất, số tiền 180.000.000 đồng, phần đất này của cha ông cho ông mượn và cũng đồng ý để ông cho thuê lại. Sau đó ông Ngh để lại cho ông Nguyễn Văn M làm đất, ông có biết và đồng ý. Do nhu cầu lấy lại đất nên ông có thỏa thuận với ông M lấy lại đất, ông trả lại 180.000.000 đồng cho ông M, hình thức thỏa thuận ghi là “Hợp đồng cầm đất” ngày 10/9/2020. Tuy nhiên đến nay do khó khăn nên chưa trả được số tiền trên cho ông M.

Ông M đã giao lại đất cho ông, ông xác định hợp đồng thuê đất ký năm 2019 đã chấm dứt, không có tranh chấp nên không liên quan đến cha của ông. Hiện nay ông chỉ thiếu ông M số tiền 180.000.000 đồng.

Nay ông đồng ý trả lại cho ông M 180.000.000 đồng, nhưng do hoàn cảnh khó khăn, tình hình dịch bệnh, làm công nhân thu nhập không ổn định nên đề nghị được trả dần cứ 3 tháng trả 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Ông M rút lại yêu cầu khởi kiện vô hiệu hợp đồng cầm đất ngày 10/9/2020, ông thống nhất và không có ý kiến gì.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Ngh có đơn đề nghị vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án ông Ngh trình bày:*

Ông Ngh có tên thường gọi ở địa phương là Trương Văn Thuận. Vào tháng 4/2019 ông ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Đặng Quốc Kh, phần đất ruộng diện tích hai mẫu rưỡi (cụ thể số thửa đất không rõ) tại xã Th.H. Ông Ngh và ông Nguyễn Văn M thuê chung để làm, giá thuê 180.000.000 đồng, thời hạn thuê 5 năm, đã giao tiền cho ông Kh. Tuy nhiên sau đó ông nhượng lại cho ông M thuê toàn bộ.

Sau đó giữa ông Kh và ông M có thỏa thuận chấm dứt việc thuê đất, ông M trả lại ruộng cho ông Kh, ông Kh trả lại tiền cho ông M.

Ông xác định không có tranh chấp về hợp đồng thuê đất với ông Kh; Ông cũng không có ý kiến tranh chấp về việc ông M yêu cầu ông Kh trả 180.000.000 đồng, vì đây là tiền của ông M nên ông M có quyền đòi.

*Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến trước khi xét xử cũng như tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông M yêu cầu ông Kh trả 180.000.000 đồng là có cơ sở vì căn cứ vào chứng cứ thì ông M đã thực hiện xong việc giao trả đất cho ông Kh từ tháng 9/2020, nhưng ông Kh chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông M, nay ông Kh thừa nhận và đồng ý trả ông M 180.000.000 đồng và đề nghị được trả dần cứ 03 tháng trả 10.000.000 đồng, nhưng không được ông M đồng ý, vì pháp luật không quy định việc trả nợ dần nên cần buộc ông Kh trả tiền cho ông M như ông M yêu cầu.

Ông M rút lại một phần yêu cầu khởi kiện vô hiệu hợp đồng cầm đất ngày 10/9/2020 là tự nguyện và phù hợp Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngh không có yêu cầu tranh chấp gì với ông M và ông Kh nên không xem xét.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ chấp nhận theo Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 166 Bộ luật Dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn M khởi kiện yêu cầu ông Đặng Quốc Kh trả số tiền 180.000.000 đồng. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã Th.H, thị xã KT nên căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp đòi tài sản, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã KT.

[2] Về phạm vi giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông M khởi kiện yêu cầu ông Kh trả 180.000.000 đồng, yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm đất ngày 10/9/2020. Sau đó ông M rút lại phần yêu cầu khởi kiện vô hiệu hợp đồng. Bị đơn ông Kh thống nhất với ý kiến rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông M và không có yêu cầu phản tố. Do đó, căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn rút lại, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, 218, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Vấn đề thống nhất: Ông Nguyễn Văn M và ông Đặng Quốc Kh thống nhất giữa hai bên có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ông Kh có trách

nhệm trả cho ông M số tiền 180.000.000 đồng theo từng kỳ, mỗi kỳ 30.000.000 đồng, mỗi năm 03 kỳ (tức trong 02 năm trả hết tính từ ngày 10/9/2020), ông M có trách nhiệm giao lại ruộng đất cho ông Kh và đã giao xong. Các đương sự thống nhất không có tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nay ông Kh thống nhất và đồng ý trả ông M là 180.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng minh.

[3.2] Vấn đề không thống nhất: Ông M yêu cầu ông Kh trả số tiền 180.000.000 đồng theo từng kỳ, mỗi kỳ 03 tháng, trả 30.000.000 đồng/kỳ tính từ ngày xét xử 05/5/2022, tức ngày 05/8/2022 trả kỳ đầu tiên. Ngược lại, bị đơn ông Kh đề nghị được trả dần mỗi kỳ 03 tháng trả 10.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên thống nhất nghĩa vụ của ông Kh trả ông M 180.000.000 đồng theo thỏa thuận ký ngày 10/9/2020. Tuy nhiên đến nay ông Kh chưa thanh toán khoản tiền nào cho ông M là vi phạm nghĩa vụ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Kh đồng ý trả toàn bộ số tiền 180.000.000 đồng cho ông M và đề nghị được trả dần. Nguyên đơn ông M không đồng ý theo phương thức trả dần của ông Kh.

Tại phiên tòa ông M đồng ý cho ông Kh được trả dần theo từng kỳ, mỗi kỳ 03 tháng trả 30.000.000 đồng tính từ ngày xét xử là có lợi cho bị đơn ông Kh. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Kh có trách nhiệm thanh toán cho ông M 180.000.000 đồng như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, thời hạn và phương thức trả như ông M yêu cầu.

[3.3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 167 Bộ luật Tố tụng dân sự, chi phí cho người làm chứng 600.000.000 đồng, ông M tự nguyện chịu chi phí này và đã nộp xong.

[3.4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Ngh không có ý kiến tranh chấp trong vụ án, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 167, 217, 218, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 166, 274, 275, 280 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc tranh chấp đòi tài sản với ông Đặng Quốc Kh.

Buộc ông Đặng Quốc Kh có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Thời hạn và phương thức thanh toán theo từng kỳ, mỗi kỳ 03 tháng, trả 30.000.000 đồng/kỳ, cụ thể như sau: Ngày 05/8/2022 trả 30.000.000 đồng; Ngày

05/11/2022 trả 30.000.000 đồng; Ngày 05/02/2023 trả 30.000.000 đồng; Ngày 05/5/2023 trả 30.000.000 đồng; Ngày 05/8/2023 trả 30.000.000 đồng; Ngày 05/11/2023 trả 30.000.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố đề ngày 10/9/2020. Về quyền khởi kiện thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Chi phí cho người làm chứng: Số tiền 600.000 đồng do ông Nguyễn Văn M tự nguyện chịu, ông M đã nộp xong.

4. Về án phí: Ông Đặng Quốc Kh phải nộp 9.000.000 đồng án phí. Ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009688 ngày 10/6/2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000598 ngày 20/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã KT.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M, ông Đặng Quốc Kh có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trương Văn Ngh có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND thị xã KT;
- Chi cục THADS thị xã KT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**Dương Thị Tuyết Nhung**