

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN HÀ ĐÔNG  
HÀ NỘI  
\*\*\*

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

Bản án số: 42/2020/DSST  
Ngày: 30/7/2020  
V/v: *Đòi tài sản*

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG  
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

- \*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiểm
- \* Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Thông  
2. Bà Nguyễn Thị Tiến.
- \*Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – CBTA
- \* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông: Bà Hoàng Thị Thu Giang.

Ngày 30 tháng 7 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2020/TLST – DSST ngày 04 tháng 3 năm 2020 về việc *Đòi tài sản* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2020/QĐXX- ST ngày 17 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** 1. Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1990. Vắng mặt

ĐKKH: Thôn A, xã Th. V, huyện Ch. M, TP. H;

Trú tại: P..., tầng..., CT..., KĐT X, phường P, quận H, TP. H

2. Chị Vũ Thị Thảo H, sinh năm 1989. Có mặt

ĐKKH: Số .., TT..., KĐT V, phường Ph, quận H, H

Trú tại: P. ..., tầng .., CT..., KĐT X, phường P, quận H, TP. H

**Đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Văn Hiếu và chị Vũ Thị Thảo Hiền là:**

Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1994; Địa chỉ: P..., tòa HH..., KĐT L, đường Nguyễn Hữu T, quận H, H. Có mặt

**Bị đơn:** 1. Ông Lại Văn S, sinh năm 1969. Có mặt

2. Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1971. Vắng mặt

Đều trú tại: Tập thể xí nghiệp giấy Th nay là Số .., ngách ..., ngõ ... Ng, tổ ..., Phường V, quận H, H

Đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị D là ông Hà Văn N, sinh năm 1984; trú tại: Thôn L, xã L, huyện C, TP. H. Có mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Ngày 26/5/2015 vợ chồng tôi mua của vợ chồng ông Lại Văn S và

bà Đỗ Thị D 01 thửa đất có diện tích 59,5 m<sup>2</sup> trên đất có 01 căn nhà cấp bốn có diện tích khoảng 19m<sup>2</sup> tại địa chỉ nhà ..., tổ ..., phường P, quận H, TP. H, giá 520.000.000 đồng. Khi hai bên mua bán có làm hợp đồng viết tay. Sau khi mua nhà đất trên, vợ chồng tôi chuyển về đây ở. Do khi mua vợ chồng tôi không có tiền trả hết một lần nên phải thanh toán trả tiền làm nhiều lần. Đến cuối năm 2016, đầu năm 2017 thì vợ chồng tôi trả hết tiền nhà, đến khi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thì mới biết là đất không có giấy tờ ( vì vợ chồng tôi với vợ chồng bác S, D là họ hàng nên vợ chồng tôi tin tưởng, không tìm hiểu). Vợ chồng tôi có đến gặp bác S, D xin trả nhà đất lấy lại tiền nhưng không được nên vợ chồng tôi làm đơn khởi kiện ra Tòa án quận Hà Đông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên. Ngày 16/9/2019 Tòa án nhân dân quận H đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, gia đình ông S, bà D xin hòa giải, hai bên thống nhất thỏa thuận như sau: Vợ chồng tôi rút toàn bộ đơn khởi kiện; Ông S, bà D có nghĩa vụ thanh toán trả vợ chồng tôi 520.000.000 đồng; Vợ chồng tôi trả lại ông S toàn bộ diện tích 59,5m<sup>2</sup> đất, trên đất có 01 nhà cấp bốn có diện tích 19 m<sup>2</sup> theo mô tả ở hợp đồng chuyển nhượng và hoàn trả lại ông S toàn bộ giấy tờ gồm bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015; bản chính giấy biên nhận tiền ngày 20/5/2015; bản chính hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/5/2014. Ông S, bà D thanh toán trả trước cho vợ chồng tôi 150.000.000 đồng; số tiền còn lại là 370.000.000 đồng thì ông S hẹn thanh toán trả vợ chồng tôi vào ngày 16/10/2019. Toàn bộ nội dung thỏa thuận này hai bên đã lập văn bản thỏa thuận đề ngày 16/9/2019, có chữ ký của hai bên.

Sau khi hai bên thỏa thuận, vợ chồng tôi đã rút đơn khởi kiện đối với vụ kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và trả lại ông S toàn bộ giấy tờ gốc gồm: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015; bản chính giấy biên nhận tiền ngày 20/5/2015; bản chính hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/5/2014; Cùng ngày hôm đó, tại tòa án ông S, bà D cũng đã thanh toán trả vợ chồng tôi 150.000.000 đồng (có giấy biên nhận); số tiền còn lại là 370.000.000 đồng thì ông S hẹn thanh toán trả vợ chồng tôi vào ngày 16/10/2019.

Đối với nội dung thỏa thuận vợ chồng tôi trả lại ông S toàn bộ diện tích 59,5m<sup>2</sup> đất trên đất có 01 nhà cấp bốn có diện tích 19 m<sup>2</sup> theo mô tả ở hợp đồng

chuyển nhượng trong văn bản thỏa thuận chúng tôi không ghi rõ ngày bàn giao nhưng có trao đổi là khi nào ông S, bà D thanh toán trả hết tiền cho vợ chồng tôi thì chúng tôi sẽ bàn giao trả ông S, bà D.

Đến ngày 16/10/2019 ông S, bà D không thanh toán trả vợ chồng tôi số tiền còn nợ là 370.000.000 đồng nên vợ chồng tôi chưa bàn giao nhà và không ra phường làm thủ tục sang tên đóng thuế đất người sử dụng đất hàng năm cho ông S.

Nay vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà D thực hiện theo đúng văn bản thỏa thuận ngày 16/9/2019, thanh toán trả vợ chồng tôi số tiền 370.000.000 đồng còn nợ và tiền lãi chậm trả đối với số tiền chưa thanh toán từ thời điểm vi phạm tức từ ngày 16/10/2019 đến khi đưa vụ án ra xét xử, tạm tính tiền lãi đến ngày đưa vụ án ra xét xử (tức ngày 30/7/2020), số tiền lãi ông S, bà D phải trả là 29.194.000 đồng;

Phía bị đơn- Ông S, đại diện ủy quyền của bà D trình bày: Do trước đây giữa hai bên có việc mua bán nhà đất ở P, quận H nên đến ngày 16/9/2019 vợ chồng ông S, bà D có thỏa thuận với anh H, chị H về việc giải quyết vụ kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau khi thỏa thuận chúng tôi đã thanh toán trả anh H, chị H 150.000.000 đồng tại Tòa án; vợ chồng anh H, chị H đã rút đơn khởi kiện và đã giao trả tôi bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015; bản chính giấy biên nhận tiền ngày 20/5/2015; bản chính hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/5/2014; số tiền còn lại là 370.000.000 đồng chúng tôi thỏa thuận là chậm nhất đến ngày 16/10/2019 vợ chồng tôi sẽ thanh toán trả nốt. Tuy nhiên, đến ngày 16/10/2019 tôi có gặp chị H, anh H trả 100.000.000 đồng và xin trả số tiền còn lại trong thời hạn 2 năm nhưng anh H, chị H không đồng ý; yêu cầu tôi trả tất một lần. Do chúng tôi không có khả năng trả một lần nên chị H, anh H đã khởi kiện vợ chồng tôi ra tòa. Từ thời điểm gia đình tôi đề nghị thanh toán trả 100.000.000 đồng nhưng anh H, chị H không đồng ý nhận đến nay thì chúng tôi vẫn chưa thanh toán trả anh H, chị H đồng nào cả. Tôi thừa nhận tính đến nay số tiền còn nợ theo văn bản thỏa thuận ngày 16/9/2019 vẫn là 370.000.000 đồng. Nay chị H, anh H khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi thực hiện theo đúng thỏa thuận, trả anh chị ý số tiền 370.000.000 đồng tiền nợ và tiền lãi; chúng tôi có ý kiến như sau: chúng tôi đồng ý trả 370.000.000 đồng nhưng hiện chúng tôi chưa thu xếp trả ngay một lúc được nên đề nghị nếu bên nguyên đơn đồng ý cho chúng tôi thanh toán 220.000.000 đồng để xóa nợ thì chúng tôi sẽ thu xếp thanh toán trả một lần cho chị H, anh H luôn; trường hợp bên nguyên đơn không đồng ý thì chúng tôi đề nghị số tiền 370.000.000 đồng cho chúng tôi trả dần, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng; Đối với yêu cầu tính lãi,

chúng tôi không đồng ý vì chúng tôi đã trả 100.000.000 đồng nhưng anh H, chị H không nhận vì vậy đề nghị không tính lãi đối với số tiền chúng tôi chưa thanh toán.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà D trả vợ chồng anh H, chị H 370.000.000 đồng tiền nợ và tiền lãi do chậm thanh toán, tạm tính đến ngày 30/7/2020 số tiền lãi là 29.194.000 đồng do ông S, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Bị đơn thừa nhận có việc hai bên thỏa thuận và đến nay chưa thanh toán trả vợ chồng anh H, chị H 370.000.000 đồng nhưng ông S cho rằng ông bị ép buộc kí văn bản thỏa thuận, nay ông S, bà D không đồng ý trả số tiền 370.000.000 đồng cho anh H, chị H vì chưa bàn giao đất thì chưa giao tiền; mặt khác mua thời điểm nào thì trả giá theo thời điểm đấy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận H phát biểu: Việc thụ lý, giải quyết vụ án được thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa Hội đồng xét xử tiến hành đúng thủ tục tố tụng, đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để xét xử. Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 332, 468 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị H; buộc ông S, bà D thanh toán trả anh H, chị H 370.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định của pháp luật; về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp trong vụ án này là Kiện đòi tài sản. Do ông S, bà D đều đang cư trú tại số ..., ngách ..., ngõ ... Ng, tổ ..., Phường V, quận H, thành phố H nên căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận H giải quyết.

2] Về nội dung: Xét yêu cầu của anh H, chị H buộc ông Lại Văn S và bà Đỗ Thị D thanh toán trả anh chị số tiền 370.000.000 tiền nợ, Hội đồng xét xử thấy: anh Đỗ Văn H, chị Vũ Thị Thảo H và ông Lại Văn S, đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị D đều thừa nhận ngày 16/9/2019 hai bên thống nhất lập văn bản thỏa thuận có nội dung thỏa thuận như sau: Vợ chồng anh H, chị H rút toàn bộ đơn khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên và trả lại ông S, bà D toàn bộ diện tích 59,5m<sup>2</sup> đất, trên đất có 01 nhà cấp bốn có diện tích 19 m<sup>2</sup> tại địa chỉ nhà ..., tổ ..., phường P, quận H, thành phố H, cùng toàn bộ giấy tờ gồm bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015; bản chính giấy biên nhận tiền ngày 20/5/2015; bản chính hợp đồng chuyển

nhượng lập ngày 14/5/2014. Ông S, bà D có nghĩa vụ thanh toán trả vợ chồng anh H, chị H 520.000.000 đồng; Cùng ngày hôm đó tại tòa ông S, bà D thanh toán trả vợ chồng anh H, chị H số tiền 150.000.000 đồng; số tiền 370.000.000 đồng còn lại thì ông S hẹn thanh toán trả vợ chồng anh H, chị H vào ngày 16/10/2019 nên xác định văn bản thỏa thuận kí kết ngày 16/9/2019 giữa hai bên là có thật.

Đối với yêu cầu của anh H, chị H về việc buộc ông Lại Văn S và bà Đỗ Thị D thanh toán trả anh chị số tiền 370.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận ngày 16/9/2019, Hội đồng xét xử xét thấy: tại văn bản thỏa thuận đề ngày 16/9/2019 anh Đỗ Văn H, chị Vũ Thị Thảo H và ông Lại Văn S kí kết, đã thống nhất thỏa thuận chậm nhất đến ngày 16/10/2019 vợ chồng ông S, bà D có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền 370.000.000 đồng cho anh H, chị H. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, Ông S, đại diện theo ủy quyền của bà D đều thừa nhận có việc thỏa thuận nêu trên và xác nhận từ ngày 16/10/2019 đến nay ông S, bà D chưa thanh toán trả 370.000.000 đồng; đến nay ông S, bà D vẫn còn nợ anh H, chị H 370.000.000 đồng. Việc ông Lại Văn S trình bày tại phiên tòa cho rằng ngày 16/9/2019 ông bị ép buộc kí văn bản thỏa thuận nhưng ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh gì về việc bị ép buộc kí văn bản thỏa thuận; mặt khác sau khi kí văn bản thỏa thuận ông S đã trực tiếp thanh toán số tiền 150.000.000 đồng cho anh H, chị H và nhận lại giấy tờ gốc theo đúng nội dung nêu trong văn bản thỏa thuận (thể hiện tại biên bản giao nhận tiền và biên bản giao nhận tài liệu tại bút lục 14, 15); đến ngày 16/10/2019 ông S cũng hẹn gặp vợ chồng anh H, chị H để thanh toán trả 100.000.000 đồng (theo như lời trình bày của ông S) đúng như thời điểm các bên thỏa thuận trong văn bản ngày 16/9/2019. Như vậy có đủ cơ sở khẳng định việc hai bên kí văn bản thỏa thuận ngày 16/9/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Do vậy có đủ cơ sở khẳng định ông Lại Văn S và bà Đỗ Thị D còn nợ anh Đỗ Văn H, chị Vũ Thị Thảo H số tiền 370.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận ngày 16/9/2019 là đúng sự thật; nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn H, chị Vũ Thị Thảo H; buộc ông Lại Văn S và bà Đỗ Thị D phải thanh toán trả anh Đỗ Văn H và chị Vũ Thị Thảo H số tiền còn nợ là 370.000.000 đồng;

Đối với yêu cầu tính lãi đối với số tiền ông S, bà D chậm thanh toán của anh Đỗ Văn H và chị Vũ Thị Thảo H, Hội đồng xét xử thấy: Tại Văn bản thỏa thuận ngày 16/9/2019 hai bên đã thống nhất thỏa thuận *“Trường hợp hết thời hạn thỏa thuận (tức hết ngày 16/10/2019) ông S, bà D không thanh toán tiền trả anh H, chị H thì bên B (tức ông S, bà D) phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật”*. Trên thực tế, đến hết ngày 16/10/2019 ông S, bà D không thanh toán số

tiền còn nợ cho anh H, chị H. Đến nay ông S, bà D cũng thừa nhận ông S, bà D chưa thanh toán trả anh H, chị H số tiền còn nợ là 370.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy: do ông S, bà D chưa thanh toán trả anh H, chị H số tiền 370.000.000 đồng nên anh H, chị H yêu cầu buộc ông S, bà D phải thanh toán trả anh H, chị H tiền lãi đối với số tiền 370.000.000 đồng (ông S, bà D) chậm thanh toán là có căn cứ. Tại văn bản thỏa thuận đề ngày 16/9/2019 hai bên không thỏa thuận về mức tính lãi đối với số tiền chậm thanh toán vì vậy căn cứ theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự, buộc ông S, bà D phải thanh toán trả anh H, chị H tiền lãi đối với số tiền 370.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Do hai bên thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận là chậm nhất đến ngày 16/10/2019 ông S, bà D có trách nhiệm thanh toán trả anh H, chị H toàn bộ số tiền 370.000.000 đồng; nên thời điểm tính lãi đối với số tiền ông S, bà D chậm thanh toán trả anh H, chị H được tính từ ngày 17/10/2019 cho đến ngày đưa vụ án ra xét xử (tức ngày 30/7/2020) là 280 ngày (9 tháng 13 ngày). Vậy số tiền lãi ông S, bà D phải thanh toán trả anh H, chị H là: 370.000.000 đồng x 10%/năm 9 tháng 13 ngày = 29.086.111 đồng;

Như vậy, tổng số tiền ông S, bà D phải thanh toán trả anh H, chị H là 399.086.111 đồng trong đó tiền nợ gốc là 370.000.000 đồng; tiền lãi là 29.086.111 đồng;

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên trả lại nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây, đồng thời buộc bị đơn là ông S, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Về quyền kháng cáo: Theo quy định tại Điều 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 280; 332; 352; 357; 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26; 35; 39; 147; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Đỗ Văn H và chị Vũ Thị Thảo H;
2. Buộc ông Lại Văn S và bà Đỗ Thị D phải thanh toán trả anh Đỗ Văn H và chị Vũ Thị Thảo H tổng số tiền là 399.086.111 đồng trong đó tiền nợ gốc là 370.000.000 đồng; tiền lãi là 29.086.111 đồng;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thanh toán xong.

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, người phải thi hành án 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, 9 Luật thi hành án dân sự;

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

3. Về án phí: Buộc ông Lại Văn S và bà Đỗ Thị D phải nộp 19.954.306 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại anh Đỗ Văn H, chị Vũ Thị Thảo H số tiền 9.553.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008840 ngày 4/3/2020 tại chi cục thi hành án dân sự quận H, TP. H)

4. Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG**  
**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận**

- TAND TP Hà Nội.
- VKS ND quận Hà Đông.
- THA DS quận Hà Đông.
- Đ- ơng sự.
- L- u

***Nguyễn Thị Kiểm***