

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày: 15-01-2025.
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 Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà PHẠM YẾN NHƯ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông CAO ĐÌNH NHÂN
2. Bà NGUYỄN THỊ LAN HƯƠNG

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thảo Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông PHẠM VĂN BẢNG – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 375/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐ-HPT ngày 30/12/2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Nông Quốc D** - Sinh năm 1996; Địa chỉ: Số 37 K, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

* *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thu T** - Sinh năm 1983; Địa chỉ: Xóm 2, thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Huỳnh Thị Anh Đ**, sinh năm 1965; Địa chỉ: 37 K, thị trấn L, huyện Đ, Lâm Đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông D có mặt; Người liên quan bà Đ có mặt; Bị đơn bà T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nông Quốc D trình bày:**

Vào năm 2021, tôi có bán căn nhà cho bà Nguyễn Thị Thu T với giá trị 5.500.000.000 đồng (Năm tỉ năm trăm triệu đồng), hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỉ đồng).

Sau nhiều lần thanh toán bà T đã trả được 5.200.000.000đ (Năm tỉ hai trăm triệu đồng).

Ngày 18/11/2022, bà T đã làm Giấy xác nhận: Sẽ trả 100.000.000đ vào ngày 16/01/2023 (25/12/2022 ÂL) và 200.000.000đ sẽ trả vào ngày 14/5/2023 (25/3/2023 ÂL).

Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại bà T đã bán căn nhà cho người khác nhưng vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại 300.000.000đ cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật theo cam kết gây thiệt hại và khó khăn cho tôi.

* Đối với lời trình bày của bà T về tiền huê với mẹ tôi bà Huỳnh Thị Anh Đ thì không liên quan gì tới tiền bán căn nhà này giữa tôi và bà T.

Do đó, nay tôi kính đề nghị Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xem xét, giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thu T:

1. Thanh toán số tiền gốc 300.000.000đ.

2. Yêu cầu lãi suất 10%/năm, tức 0.83%/tháng. Cụ thể:

+ Tiền gốc 100.000.000đ tính từ ngày 16/01/2023 cho đến hôm nay là 23 tháng: $(100.000.000đ \times 0.833) \times 23 = 19.159.000đ$

+ Tiền gốc 200.000.000đ tính từ ngày 14/05/2023 cho đến hôm nay là 19 tháng: $(200.000.000đ \times 0.833) \times 19 = 31.654.000đ$

Tổng cộng gốc và lãi: $300.000.000đ + 19.159.000đ + 31.654.000đ = 350.813.000đ$ (Ba trăm năm mươi triệu tám trăm mười ba ngàn đồng).

+ Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:** Vào năm 2021, tôi có mua của ông Nông Quốc D căn nhà với giá 5.500.000.000đ (Năm tỉ năm trăm triệu đồng).

Tôi đã trả được cho bà Huỳnh Thị Anh Đ (Mẹ ruột ông D do ông D ủy quyền nhận tiền) 5.000.000.000đ (Năm tỉ đồng). Bà Đ cho tôi nợ lại 500.000.000đ trả dần. Tôi có trả trước được 200.000.000đ. Còn nợ lại 300.000.000đ và tôi có hẹn trả cho ông D 100.000.000đ nhưng vì làm ăn kinh tế khó khăn nên tôi xin bà Đ chơi huê để trả tiền dần tiền nhà cho ông D và bà Đ đồng ý cho tôi chơi mỗi tháng đóng 02 kỳ, mỗi kỳ 10.000.000đ tức 01 tháng 20.000.000đ. Tôi đóng được cho bà Đ được 170.000.000đ thì tôi bị bệnh không làm ăn được nên tôi ngưng không có khả năng đóng huê (có chứng từ nộp theo). Còn căn nhà do làm ăn thua lỗ tôi đã cần nợ cho người khác.

Cụ thể tôi đã trả được: $200.000.000đ + 170.000.000đ = 370.000.000đ$.

Như vậy tôi chỉ còn nợ ông D 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng). Tôi hứa bớt bệnh tôi làm ăn được tôi sẽ trả dần số tiền trên cho ông D.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Anh Đ trình bày:**

Vào năm 2023, tôi và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T có chơi huê với nhau:

1. Dây huê 10.000.000 đồng có 28 phần. Cô T (H là chồng T) hót đầu bỏ 2.850.000đ nên hót được 200.200.000đ. Có ký nhận tiền trong sổ của tôi. Như vậy cô Thủy còn nợ tôi tiền huê chết 28 phần là 280.000.000 đồng. Đến nay vẫn chưa trả số tiền này cho tôi.

2. Dây huê 20.000.000 đồng có 21 phần. Cô T hót kỳ 2 nên nhận được số tiền 286.800.000đ, có ký nhận tiền trong sổ của tôi. Như vậy cô Thủy còn nợ tôi tiền huê chết 18 phần là 360.000.000 đồng. Đến nay vẫn chưa trả số tiền này cho tôi.

Tổng 2 dây huê cô T nợ tôi 640.000.000đ

Sau đó cô Thủy đã trả được 60.000.000đ.

Đến tháng 01/2024 cô T tham gia dây huê mới và đóng huê trả được cho tôi 170.000.000đ.

Như vậy vợ chồng T còn nợ lại tôi 410.000.000đ.

* Tiền huê này hoàn toàn không liên quan gì tới tiền bán căn nhà giữa con trai tôi Nông Quốc D với bà T.

Tôi sẽ khởi kiện cô Thủy đòi số nợ tiền huê này.

Tòa án tiến hành đối chất và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng do bà T vắng mặt nên không thành.

Tại phiên toà hôm nay:

* Nguyên đơn ông Nông Quốc D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: buộc bà Nguyễn Thị Thu T:

1. Thanh toán số tiền nhà còn nợ là 300.000.000đ.

2. Yêu cầu lãi suất 10%/năm, tức 0.83%/tháng. Cụ thể:

+ Tiền gốc 100.000.000đ tính từ ngày 16/01/2023 cho đến hôm nay 15.01.2025 làm tròn là 24 tháng: $(100.000.000đ \times 0.83\%) \times 24 = 19.920.000đ$

+ Tiền gốc 200.000.000đ tính từ ngày 14/05/2023 cho đến hôm nay 15.01.2025 làm tròn là 20 tháng: $(200.000.000đ \times 0.83\%) \times 20 = 33.200.000đ$

Tổng cộng gốc và lãi: 300.000.000đ + 19.920.000đ + 33.200.000đ = 353.120.000đ (Ba trăm năm mươi ba triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T có đơn xin xét xử vắng mặt: Đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D, đồng ý trả cho ông D số tiền nhà còn nợ 300.000.000đ cùng tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng quy định và xin trả dần.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Anh Đ: Tiền huê này hoàn toàn không liên quan gì tới tiền bán căn nhà giữa con trai tôi Nông Quốc D với

bà T. Tôi sẽ khởi kiện cô Thủy đòi số nợ tiền huê 410.000.000đ bằng một vụ án khác.

** Đại diện Viện kiểm sát huyện Đ phát biểu:*

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Thẩm phán chấp hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đúng quan hệ tranh chấp, đúng người tham gia tố tụng, thực hiện đúng các yêu cầu về trình tự thủ tục từ khai mạc phiên tòa, thủ tục xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 68, 70, 71 BLTT dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Quốc D về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả số tiền nhà còn nợ 300.000.000đ và 53.120.000đ tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật: Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nông Quốc D với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T. 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 thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về tố tụng: Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T đã được triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2021; Giấy cam kết trả nợ 20/06/2022 và Giấy nợ tiền mua nhà ngày 18/11/2022 bà T ký nhận nợ (bà Đ sẽ nhận tiền thay ông D) giữa ông Nông Quốc D và bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T cùng lời khai của các bên đương sự xác định được vào năm 2021 ông D có bán căn nhà cho bà T giá 5.5 tỷ và bà T đã trả được 5.2 tỷ, còn nợ lại 300.000.000đ là có thật. Bà T công nhận còn nợ 300.000.000đ vì lý do bị bệnh, không có khả năng thanh toán và xin trả dần. Do đó yêu cầu đòi bị đơn trả số tiền nhà còn nợ 300.000.000đ của ông D được chấp nhận.

Về tiền lãi: Tại phiên tòa hôm nay ông D yêu cầu lãi suất 10%/năm, tức 0.83%/tháng. Cụ thể:

+ Tiền gốc 100.000.000đ tính từ ngày 16/01/2023 cho đến hôm nay 15.01.2025 làm tròn là 24 tháng: $(100.000.000đ \times 0.83\%) \times 24 = 19.920.000đ$

+ Tiền gốc 200.000.000đ tính từ ngày 14/05/2023 cho đến hôm nay 15.01.2025 làm tròn là 20 tháng: $(200.000.000đ \times 0.83\%) \times 20 = 33.200.000đ$

Tổng cộng gốc và lãi: 300.000.000đ + 19.920.000đ + 33.200.000đ = 353.120.000đ (Ba trăm năm mươi ba triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

Xét thấy, trên Giấy cam kết trả nợ ngày 20/06/2022 hạn 20/9/2022 bà T cam kết sẽ trả gốc cùng tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng nên mức lãi suất trên là phù hợp với khoản 1 Điều 468 BLDS nên được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, qua xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Quốc D về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả số tiền nhà còn nợ 300.000.000đ và 53.120.000đ tiền lãi là có căn cứ đúng pháp luật. Tổng cộng cả bà T phải trả cho ông D là 353.120.000đ (Ba trăm năm mươi ba triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

Đối với tiền huê nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Bà Huỳnh Thị Anh Đ không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án này.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông D là 353.120.000đ = 17.656.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông D số tiền đã nộp tạm ứng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Về áp dụng pháp luật :

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 220, 232, 264, 266 và Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 274, 275, 278, 280 và Điều 353 của Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ 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.

2. Về nội dung: Xử

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Quốc D buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả số tiền nhà còn nợ cho ông D là 300.000.000đ và 53.120.000đ tiền lãi. Tổng cộng là 353.120.000đ (Ba trăm năm mươi ba triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

Căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 17.656.000đ (Mười bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nông Quốc D số tiền 8.469.750 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000071 ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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 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 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ông D có quyền kháng cáo, bà T vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự.
- Tòa án nhân dân tỉnh LĐ.
- Viện kiểm sát nhân dân
H.Đ, T.Lâm Đồng.
- Chi cục Thi hành án dân sự
H.Đ, T.Lâm Đồng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Yến Như