

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC LINH  
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 11/2024/DS-ST

Ngày: 23-2-2024

v/v: Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền,  
tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thái

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Bình;

2. Bà Huỳnh Thị Thúy Nga.

***-Thư ký phiên tòa:*** Tô Văn Liên- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 2 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2023/TLST- DS, ngày 10/10/2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2024/QĐXXST-DS ngày 22/01/2024; giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần D**, sinh năm 1933; bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1934. Vắng mặt

Địa chỉ: Số 154 đường số 4, Thôn Z, xã ĐT, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần D và bà Nguyễn Thị N: Ông **Trần Như L**, sinh năm 1979. Có mặt.

Địa chỉ: Số 79 LL, tổ dân phố 2, thị trấn DR, huyện DH, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn*: Bà **Trần Thị Hồng L1**, sinh năm 1973; ông **Phan Công X**, sinh năm 1971. Có mặt bà L1.

Địa chỉ: Số 164 đường số 4, Thôn Z, xã ĐT, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Công X: Bà **Trần Thị Hồng L1**, (vợ ông X)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/8/2023 cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo, bản khai, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn trình bày: Vào năm 2020 ông Trần D và bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho vợ chồng con gái là bà Trần Thị Hồng L1 và ông Phan Công X, nhưng thông qua hình thức tặng cho thửa đất 168, tờ bản đồ số 36, diện tích là 2.058,5m<sup>2</sup>, tại Thôn Z, xã ĐT, với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Do không có tiền trả, nên bà L1, ông X có viết cho ông D, bà N 01 Giấy xác nhận, đề ngày 20/8/2020, với nội dung: Bà Trần Thị Hồng L1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha, mẹ là ông D, bà N, với diện tích 2.500m<sup>2</sup>, giá là 500.000.000 đồng. Ông D, bà N cho bà L1 nợ lại, mỗi tháng trả 5.000.000 đồng tiền lãi. Tuy nhiên từ khi chuyển nhượng đất đến nay bà L1, ông X không trả tiền gốc, tiền lãi cho ông D, bà N. Ngoài ra vào ngày 25/7/2021, ông D, bà N rút tiền từ ngân hàng về cho vợ chồng bà L1, ông Xinh vay 100.000.000 đồng. Bà L1, ông X hẹn trả vào ngày 25/10/2021, nhưng đến nay vẫn chưa trả. Nay ông D, bà N yêu cầu bà L1, ông X trả 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất; tiền lãi 5.000.000 đồng mỗi tháng, tính từ ngày viết Giấy xác nhận cho đến khi Tòa án xét xử và 100.000.000 đồng tiền vay, về tiền vay ông D, bà N không yêu cầu tính lãi.

Chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là 01 Giấy xác nhận, ghi ngày 20/8/2020, có chữ ký xác nhận của bà Trần Thị Hồng L1 và ông Phan Công X; 01 Giấy vay tiền ghi ngày 25/7, có chữ ký xác nhận của Phan Công X và Trần Thị Hồng L1.

Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị Hồng L1 đồng thời là người đại diện của ông Phan Công X trình bày: Vào năm 2020 cha, mẹ bà L1 là ông D, bà N có cho bà L1 diện tích đất khoảng 2 sào. Để các chị, em trong nhà khỏi ganh tỵ, nên ông D bảo bà L1 là viết giấy mua đất của cha, mẹ với giá 500.000.000 đồng. Do vậy bà L1 có nhờ ông Bình- cán bộ Tư pháp xã ĐT đánh giùm cho bà L1 Giấy xác nhận, đề ngày 20/8/2020, với nội dung là bà L1, ông X nợ ông D, bà N 500.000.000 đồng tiền mua đất. Tuy viết giấy nợ tiền đất là 500.000.000 đồng, nhưng ông D nói miệng là chỉ lấy bà L1 số tiền 300.000.000 đồng. Từ khi viết giấy vào tháng 8/2020 đến tháng 3/2023, mỗi tháng bà L1 đều đưa cho ông D 5.000.000 đồng, nhưng do quan hệ cha- con nên không có giấy nhận tiền. Vào đầu năm 2023, vợ chồng bà L1 có trả cho ông D, bà N số tiền nợ chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng, nhưng do làm nhà thiếu tiền nên có viết giấy mượn lại ông D, bà N 100.000.000 đồng. Do đó bà L1 chỉ thừa nhận còn nợ ông D bà N tiền đất là 150.000.000 đồng và tiền vay là 100.000.000 đồng. Nếu ông D, bà N không đồng ý thì bà L1 ông X trả lại đất cho ông D, bà N và yêu cầu ông D bà N thối lại giá trị tài sản trên đất do bà L1, ông Xinh xây dựng.

Chứng cứ bà L1 giao nộp cho Tòa án: 01 Biên bản hòa giải của Thôn Z, xã ĐT (bản phô tô).

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về phần thủ tục: thẩm phán thụ lý hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự tuân thủ đúng về trình tự, thủ tục theo như quy định.

Về nội dung vụ án: Thấy rằng nguyên đơn khởi kiện bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nợ vay là có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về phần thủ tục: Khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng pháp luật để giải quyết quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện, chứng cứ kèm theo, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp gồm: Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền và tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Các quan hệ pháp luật được xác lập vào năm 2020, 2021, nên áp dụng Điều 280 và Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả 500.000.000 đồng tiền nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 100.000.000 đồng tiền vay là có căn cứ.

[3.1]. Về nghĩa vụ trả tiền nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vào năm 2020 nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất diện tích 2.058,5m<sup>2</sup> tại Thôn Z, xã ĐT, nhưng thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhằm để giảm chi phí trong việc làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là thực tế; vì điều này hai bên đương sự đều thừa nhận. Do chưa có tiền để trả, nên bị đơn có lập Giấy xác nhận, ghi ngày 20/8/2020, với nội dung: Bà L1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha, mẹ là ông D, bà N, diện tích 2.500m<sup>2</sup>, tại Thôn Z, xã ĐT, với số tiền 500.000.000 đồng, ông D, bà N cho bà L1 nợ lại số tiền trên và thống nhất cho bà L1 trả lãi 5.000.000 đồng/tháng; cứ 03 tháng trả 01 lần, ngày 01/01/2021 âm lịch sẽ giao, khi giao có ký nhận; trong Giấy xác nhận này có bà L1 và ông X ký và ghi tên. Đây là chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ và đúng pháp luật. Bị đơn cho rằng: Tuy trong giấy xác nhận số tiền bán đất là 500.000.000 đồng, nhưng ông D chỉ yêu cầu bà L1 trả số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi lập giấy xác nhận vào tháng 8/2020 cho đến tháng 3/2023, mỗi tháng bị đơn đều giao cho nguyên đơn 5.000.000 đồng. Điều này nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho ý kiến của bị đơn là sự thật. Trong Giấy xác nhận ngày 20/8/2020, thể hiện bị

đơn đồng ý trả lãi 5.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 01/01/2021 âm lịch nhằm ngày 12/2/2021 dương lịch, đây là sự thỏa thuận phù hợp với Điều 468 Bộ luật Dân sự, nên chấp nhận. Qua đó cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền nợ và tiền lãi mức 5.000.000 đồng/tháng tương đương với 1%/tháng, tính từ ngày 13/2/2021 cho đến nay là phù hợp.

[3.2]. Tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 13/2/2021 đến nay (ngày 23/2/2024) là 36 tháng 10 ngày.

Số tiền lãi là:  $500.000.000 \text{ đồng} \times 1\% \times (36 + \frac{10}{30}) = 181.666.000 \text{ đồng}$  (đã làm tròn số).

[3.3] Về tiền vay: Theo nguyên đơn số 100.000.000 đồng cho bị đơn vay là tiền rút từ ngân hàng về để cho bị đơn vay. Nội dung này nguyên đơn có đưa ra chứng cứ là 01 giấy ghi nợ do ông Phan Công X viết và có chữ ký của ông X, bà L1; trong giấy này thể hiện bị đơn vay của nguyên đơn 100.000.000 đồng, hạn ngày trả là 25/10/2021. Do đó nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả số tiền 100.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận. Việc bị đơn cho rằng số tiền 100.000.000 đồng này là số tiền bị đơn có trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng tiền mua đất, nhưng do thiếu tiền làm nhà nên bị đơn có vay lại của nguyên đơn 100.000.000 đồng. Ý kiến của bị đơn đưa ra nhưng không có gì để chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận, nên không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Việc bà L1 đưa ra yêu cầu: Nếu nguyên đơn không đồng ý số tiền bị đơn còn nợ là 250.000.000 đồng, thì bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn phải bồi trả giá trị tài sản do bị đơn xây dựng trên đất gồm: nhà ở công trình phụ, hàng rào, giếng nước, chuồng heo . . . Yêu cầu này của bị đơn không thể chấp nhận. Vì việc chuyển nhượng đất hai bên đã hoàn thành từ lâu và đại diện của nguyên đơn không đồng ý yêu cầu này của bị đơn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo pháp luật.

[6] Các đương sự và người đại diện có quyền kháng cáo theo quy định của Luật.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 280, 357, 430,, 440, 463, 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bà Trần Thị Hồng L1 và ông Phan Công X phải trả cho ông Trần D và bà Nguyễn Thị N số tiền 781.666.000 đồng; gồm: tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000 đồng, tiền lãi 181.666.000 đồng và tiền vay 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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.

2. Về án phí: Bà Trần Thị Hồng L1 và ông Phan Công X phải chịu 35.266.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần D và bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự và người đại diện có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 23/2/2024, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện;
- THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Văn Thái**