

TÒA ÁN NHÂN DÂN
NAM
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 106/2024/DS-ST
Ngày: 29-11-2024
“V/v tranh chấp HĐCNQSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Thái Ánh Trinh.
- Ông Nguyễn Viết Ngoan.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 316/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1086/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960 – Có mặt

Địa chỉ: Khu vực ĐB, phường TL, quận N, thành phố C.

- *Bị đơn:*

- Ông Lâm Văn L, sinh năm 1964 – Xin vắng mặt
- Bà Võ Thị P, sinh năm 1967 – Xin vắng mặt

Nơi thường trú: Khu vực TM1, phường TL, quận N, thành phố C.

Nơi ở hiện nay: Khu vực ĐB, phường TL, quận N, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 19/8/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 2017, ông và vợ chồng bị đơn ông Lâm Văn L, bà Võ Thị P thỏa thuận việc ông chuyển nhượng diện tích đất 1.700m², tại thửa đất số 703, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu vực Đông Bình, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02337 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 24/9/2013 do ông Nguyễn Văn T đứng tên chủ sử dụng cho bị đơn; với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng; việc thỏa thuận có lập giấy tay và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Nay bị đơn ông L đã đứng tên quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng và nhận đất sử dụng từ năm 2017 nhưng đến nay vợ chồng bị đơn chỉ thanh toán cho ông số tiền 165.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng bị đơn chưa thanh toán. Do vậy, ông yêu cầu vợ chồng bị đơn ông L, bà P có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 15.000.000 đồng còn thiếu từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngoài ra, ông yêu cầu bị đơn còn phải trả số tiền do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền 15.000.000 đồng theo cam kết tại biên bản hòa giải ngày cơ sở ngày 07/05/2019 là 7.287.000 đồng (tính kể từ ngày 20/01/2020 cho đến ngày 29/11/2024 với lãi suất 10%/năm). Như vậy, tổng cộng ông yêu cầu bị đơn phải thanh toán là 22.287.000 đồng.

** Bị đơn ông Lâm Văn L, bà Võ Thị P trong quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày:*

Ông bà thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 703 với giá nhận chuyển nhượng là 180.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Nhưng ông bà đã thanh toán xong giá nhận chuyển nhượng và đã thực hiện xong việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Lâm Văn L vào ngày 17/5/2017, cũng như ông bà đã nhận đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Đối với số tiền 25.000.000 đồng nguyên đơn yêu cầu tại đơn khởi kiện là số tiền mà ông bà mượn của ông Nguyễn Văn T và đã trả được 10.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng ông bà xác định còn nợ nguyên đơn và đồng ý trả nhưng hiện tại hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên xin được trả dần từ khoảng tháng 02/2025. Ngoài ra, ông bà yêu cầu xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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*: Bị đơn ông Lâm Văn L, bà Võ Thị P yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông bà.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 22.287.000 đồng phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 703. Đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung*: Xét nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu vợ chồng bị đơn ông Lâm Văn L, bà Võ Thị P trả tổng số tiền 22.287.000 đồng (trong đó: gốc 15.000.000 đồng, lãi chậm trả 7.287.000 đồng) phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 703. Riêng phía bị đơn cho rằng có nợ nguyên đơn ông T số tiền vốn gốc là 15.000.000 đồng nhưng phát sinh từ hợp đồng vay; Đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng đất tại thửa 703 thì các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ xong.

[3.1] Thấy rằng, các chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: 1. “Tờ hợp đồng mua bán đất” năm 2017 có nội dung: Ông T đồng ý bán toàn bộ diện tích thửa 703 cho ông L, bà P với số tiền 180.000.000 đồng; Cách trả tiền: trả 02 lần thứ nhất vào ngày 08/5/2017 – số tiền 155.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng đến tháng 7/2017 sẽ trả đủ. 2. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” được chứng thực ngày 08/5/2017 có nội dung: ...giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng; Phương thức thanh toán trả đủ một lần. 3. “Biên bản hòa giải thành ở cơ sở” ngày 07/5/2019 có nội dung: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán đủ số tiền 25.000.000 đồng còn lại theo đúng hợp đồng mua bán đất; Bị đơn xác nhận có thiếu nguyên đơn 25.000.000 đồng là đúng sự thật; theo đó các bên thỏa thuận đến ngày 25/09/2019 (âm lịch) trả 10.000.000 đồng, đến ngày 25/12/2019 (âm lịch) trả 15.000.000 đồng; Cách thức thanh toán là nguyên đơn đến khu vực vào các ngày trả theo thỏa thuận để nhận tiền, còn bị đơn có trách nhiệm đem số tiền trả cho nguyên đơn theo thỏa thuận. Ngoài ra, qua xác minh tại địa phương xác nhận rằng nội dung ghi tại Biên bản hòa giải ngày 07/5/2019 là có sự việc và bị đơn ông L, bà P đã thực hiện trả 10.000.000 đồng cho ông T theo đúng thỏa thuận, còn số tiền 15.000.000 đồng thì không thấy bị đơn gửi tiền thanh toán cho ông T tại khu vực.

[3.2] Đối với việc bị đơn cho rằng nợ nguyên đơn số tiền 15.000.000 đồng từ hợp đồng vay nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[3.3] Từ những vấn đề trên có cơ sở xác định đến ngày 07/5/2019, phía bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 25.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/9/2019 (âm lịch), bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 10.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng chưa thanh toán; trong khi nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ giao đất và thực hiện thủ tục

chính lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn theo thỏa thuận hợp đồng. Do vậy, căn cứ vào Điều 275, Điều 280, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn ông T yêu cầu bị đơn ông L, bà P có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 15.000.000 đồng còn thiếu phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ tính từ ngày 26/12/2019 âm lịch tương ứng là ngày 20/01/2020 dương lịch đến ngày 29/11/2024, lãi suất 10%/năm với số tiền 7.287.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định.

[5] Xét đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 275, 280, 357 Bộ luật Dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên án:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lâm Văn L, bà Võ Thị P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T tổng số tiền 22.287.000đ (Hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng), trong đó: gốc là 15.000.000 đồng; lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 7.287.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Văn L, bà Võ Thị P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.114.000đ (Một triệu một trăm mười bốn nghìn đồng).

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Hoàng Thị Kim Hưng

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Thái Ánh Trinh

Nguyễn Viết Ngoan

Hoàng Thị Kim Hưng