TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2021/DS – ST
Ngày: 26/5/2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Của.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Sang.
Bà Lê Thị Luyến.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2020/TLST- DS ngày 20 tháng 7 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nghiêm Thị Đ, sinh năm: 1978; *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp 1, xã Đ, huyện N, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Le Cren Florent Pierre A, sinh năm: 1954; *(có mặt)*

Địa chỉ: Le R 56550 Locoal M, Pháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1975; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày16/6/2020). *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 572C, Khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị H1, sinh năm: 1978; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 80/9, đường N, phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 38, đường Đ, phường Đ, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H:

1. Ông Nguyễn Thế T, sinh năm: 1975; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020). *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 88/3/18/9, Khu phố 1, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Hải Kim L, sinh năm: 1988; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020). *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 19B, C (lầu 1), phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Trình – Luật sư Công ty Luật TNHH Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Nhật Đ1, sinh năm: 2002;

2. Võ Khánh N, sinh năm: 2011;

3. Huỳnh Võ Minh Đ2, sinh năm: 2018;

Cùng địa chỉ: Số nhà 273/29/10, đường N, Phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của anh Đ1, Khánh N, Minh Đ2:

1.1 Ông Nguyễn Thế T, sinh năm: 1975; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020). *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 88/3/18/9, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Ông Nguyễn Hải Kim L, sinh năm: 1988; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020). *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 19B, C (lầu 1), phường N, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1958; (có yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 31/7/2020)

5. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1964; (có yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 31/7/2020)

Cùng địa chỉ: Số nhà 259C1, Khu phố A, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Nguyễn Thị Lệ T1, sinh năm: 1964; (có yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 15/4/2021).

Địa chỉ: Số nhà 262B, Khu phố B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16/6/2020, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 29/6/2020 của nguyên đơn bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Cuối năm 2018 bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Võ Thị H1 ngôi nhà và thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá là 7.500.000.000 đồng. Vợ chồng bà Đ đã giao nhà cho bà H dọn dẹp, sửa chữa. Ngày 11/3/2019 bà H đã chuyển cho bà Đ số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Ngày 09/4/2019 vợ chồng bà Đ và bà H lập hợp đồng đặt cọc với nội dung bà H đã chuyển trước số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 6.500.000.000 đồng thì bà H có trách nhiệm chuyển khoản cho bà Đ hạn chót là ngày 11/5/2019. Ngày 21/4/2020 vợ chồng bà Đ cùng bà H đến tại Văn phòng công chứng Kim Cương lập văn bản với nội dung: phía bà Đ nhận đủ tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, ngày 24/4/2020 bà H sẽ thanh toán cho vợ chồng bà Đ số tiền 3.000.000.000 đồng khi hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, số tiền còn lại là 3.500.000.000 đồng bà H sẽ thanh toán khi thực hiện xong thủ tục sang tên. Ngày 27/4/2020 vợ chồng bà Đ và bà H đến tại Văn phòng công chứng Kim Cương lập hợp đồng chuyển nhượng với nội dung giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 4.000.000.000 đồng (giá thực tế là 7.500.000.000 đồng). Sau khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng thì bà H không thực hiện việc giao tiền như đã thỏa thuận.

Bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị H1 phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận được nêu trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 09/4/2019 và lãi suất chậm trả với mức 1%/tháng từ ngày 11/5/2019 tạm tính đến ngày 15/6/2020 (13 tháng) là 845.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A yêu cầu bà H phải thanh toán là 7.345.000.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Trường hợp bà Võ Thị H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận thì yêu cầu bà H giao trả lại tài sản là nhà, đất thửa số 29, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A. Số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bà H đã đặt cọc trước đây bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A không đồng ý trả lại. Về việc bị đơn cho rằng chưa nhận được bản chính của hợp đồng đã công chứng nên chưa thanh toán nguyên đơn không đồng ý, vì văn phòng công chứng đã yêu cầu bị đơn đến lấy hợp đồng nhiều lần nhưng bà H không đến lấy.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý vì nhà có giấy phép xây dựng, khi giao nhà cho bị đơn nhà đã hoàn thành theo đúng bản vẽ phần thô.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 7/12/2020, quá trình tố tụng và tại phiên Tòa sơ thẩm, bị đơn bà Võ Thị H1, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị H1 và người và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 là ông Nguyễn Thế T, Nguyễn Hải Kim L trình bày:

Bà H luôn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do bà chưa nhận được bản chính hợp đồng, có đóng dấu công chứng nên không thực hiện việc chuyển số tiền 3.000.000.000đồng như văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2020. Mặt khác, văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2020 là chuyển nhượng hai thửa đất là thửa số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 225,4m^2 và phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại Phường 7, thành phố B do ông Nguyễn Văn H đang đứng tên sổ mục kê nhưng đã có giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ T1; ngày 11/01/2003, bà Thanh đã có Hợp đồng sang nhượng cho bà Nghiêm Thị Đ nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2020 là chuyển nhượng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35. Bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo văn bản thỏa thuận

ngày 21/4/2020, khi bà H nhận được bản chính hợp đồng công chứng sẽ thanh toán cho nguyên đơn 3.000.000.000đồng, khi hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất hoàn thành cả hai thửa đất bà H sẽ thanh toán 3.500.000.000đồng còn lại. Việc nguyên đơn yêu cầu bà H phải trả lãi suất chậm trả đối với số tiền 6.500.000.000đồng, mức lãi suất 1%/tháng từ ngày 11/5/2019 bà H không đồng ý vì nguyên đơn không thực hiện đúng theo văn bản thỏa thuận ngày 21/4/2020, bà H chưa nhận được hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng nên không có nghĩa vụ thanh toán số tiền 3.000.000.000đồng cho nguyên đơn.

Đối với phần diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 do ông Nguyễn Văn H đứng tên sổ mục kê. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị S cũng đã có văn bản ủy quyền cho bà H thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không giao giấy tờ để bà H làm thủ tục.

Đối với căn nhà trên đất, do xây dựng không đúng bản vẽ phần thô nên nguyên đơn không làm thủ tục hoàn công được và căn nhà có nhiều hạng mục không sử dụng được. Khi nguyên đơn giao nhà, bà H đã bỏ ra chi phí để thi công, sửa chữa lại toàn bộ phần thô số tiền 735.000.000đồng và chi phí lắp đặt, cải tạo toàn bộ hệ thống điện nước số tiền 580.000.000đồng. Tổng giá trị tạm tính là 1.315.000.000đồng. Vì vậy, bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả cho bà các chi phí trên. Ngày 12/4/2021 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị H1.

Tại bản tự khai ngày 31/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị S trình bày:

Phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 do ông Nguyễn Văn H đứng tên sổ mục kê ông bà đã chuyển nhượng chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Nguyễn Thị Lệ T1. Bà Thanh đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nghiêm Thị Đ nhưng vợ chồng ông vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà cam đoan sẽ thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng bà Nghiêm Thị Đ mà không có khiếu nại, tranh chấp gì. Do bận công việc làm ăn nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ T1 trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 do ông Nguyễn Văn H đứng tên sổ mục kê và bà đã chuyển nhượng lại cho bà Nghiêm Thị Đ. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, bà Đ có toàn quyền quyết định đối với thửa đất, bà không có liên quan gì nên từ chối tham gia tố tụng, bà cam kết không khiếu nại về sau.

Tại biên bản hòa giải ngày 27/01/2021, ngày 22/3/2021 cũng như tại phiên Tòa nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận giải quyết một phần vụ án. Theo đó, nguyên đơn và bị đơn thống nhất sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2020 giữa bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren

Florent Pierre A và bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2. Cụ thể, nguyên đơn sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 225,4m^2 và phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 phải trả cho nguyên đơn 6.500.000.000đồng, án phí bị đơn bà Võ Thị H1 tự nguyện chịu. Nội dung các bên không thống nhất, còn tranh chấp là nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 phải trả số tiền lãi của số tiền 6.500.000.000đồng từ ngày 11/5/2019 đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật theo mức lãi suất 1%/tháng. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 không đồng ý trả tiền lãi.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm:

Ngày 09/4/2019, giữa nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 236m^2. Mặc dù chỉ ghi hai thửa đất nhưng thực tế là chuyển nhượng ba phần đất, trong đó có 3,2m^2 đất của ông H1. Theo đó, bên nguyên đơn đã đặt cọc trước 1.000.000.000đồng vào ngày 11/3/2019, còn lại 6.500.000.000đồng sẽ thanh toán sau 02 tháng kể từ ngày đặt cọc. Tuy nhiên, đến ngày 27/4/2020 hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng – mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ngày 21/4/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có văn bản thỏa thuận việc chuyển nhượng 3 thửa đất và thời hạn thanh toán tiền cụ thể là sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và nguyên đơn gửi cho bị đơn hợp đồng có công chứng thì bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn 3.000.000.000đồng nhưng nguyên đơn không gửi hợp đồng có công chứng cho bị đơn. Số tiền còn lại 3.500.000.000đồng khi nào nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất 07, tờ bản đồ số 35 cho bị đơn đứng tên thì bị đơn sẽ thanh toán nên bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi của số tiền 6.500.000.000đồng từ ngày 11/5/2019 đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật theo mức lãi suất 1%/tháng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm :

Ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Về cơ bản vụ án đã được tiến hành đúng theo trình tự pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc thống nhất đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2020 đối với thửa đất số

29, tờ bản đồ số 35, diện tích 225,4m^2 giữa bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A và bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 (trên đất có căn nhà) và phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 do ông Nguyễn Văn H đang đứng tên sổ mục kê nhưng có giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ T1; ngày 11/01/2003, bà Thanh chuyển nhượng lại cho bà Nghiêm Thị Đ; nhà, đất tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 phải trả số tiền lãi của số tiền 6.500.000.000đồng từ ngày 11/5/2019 đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật theo mức lãi suất 1%/tháng, do các bên đã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nên đây là thỏa thuận mới. Vì vậy, nguyên đơn căn cứ vào *"Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất" ngày 09/4/2019 có thỏa thuận: ...số tiền còn lại 6.500.000.000đồng thì bà H có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ trong vòng hai tháng kể từ ngày đặt cọc, hạn chót là ngày 11/5/2019* ... để yêu cầu bà Võ Thị H1 thanh toán lãi suất chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 BLDS năm 2015 là chưa phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị H1, ngày 12/4/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý rút toàn bộ yêu cầu phản tố, xét thấy việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố là sự tự nguyện của đương sự, do đó cần đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngày 16/6/2020 nguyên đơn bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Thị H1 phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận được nêu trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 09/4/2019 và lãi suất chậm trả với mức 1%/tháng từ ngày 11/5/2019 tạm tính đến ngày 15/6/2020 (13 tháng) là 845.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A yêu cầu bà H phải thanh toán là 7.345.000.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Trường hợp bà Võ Thị H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận thì yêu cầu bà H giao trả lại tài sản là nhà, đất thửa số 29, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A. Số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bà H đã đặt cọc trước đây bà Nghiêm Thị Đ và ông Le Cren Florent Pierre A không đồng ý trả lại. Ngày 07/12/2020, bị đơn bà Võ Thị H1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn chi phí để thi công, sửa chữa lại toàn bộ

phần thô số tiền 735.000.000đồng và chi phí lắp đặt, cải tạo toàn bộ hệ thống điện nước số tiền 580.000.000đồng. Tổng giá trị tạm tính là 1.315.000.000đồng. Vì vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có nguyên đơn ông Le Cren Florent Pierre A là đương sự ở nước ngoài nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 3 Điều 35 và Khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Lệ T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 12/4/2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị H1. Việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Vì vậy, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị H1 về việc yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả chi phí để thi công, sửa chữa lại toàn bộ phần thô căn nhà số tiền 735.000.000đồng và chi phí lắp đặt, cải tạo toàn bộ hệ thống điện nước số tiền 580.000.000đồng theo quy định tại các điều 48, 217, 218, 219 Bộ luật tố tụng dân sự;

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguyên đơn bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Thị H1 phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận được nêu trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 09/4/2019 và lãi suất chậm trả với mức 1%/tháng từ ngày 11/5/2019 đến khi có quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Tại phiên hòa giải ngày 27/01/2021, ngày 22/3/2021 và tại phiên Tòa sơ thẩm các đương sự thống nhất sẽ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A và bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 225,4m^2 và phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 cùng tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, giá trị chuyển nhượng 7.500.000.000đồng. Bà H đã trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000đồng nên phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng). Xét thấy, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 225,4m^2 do bà Nghiêm Thị Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Đ có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất. Bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 thỏa mãn điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc thỏa thuận của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 cùng tọa lạc tại Phường 7, thành phố B do ông Nguyễn Văn H đang đứng tên sổ mục kê, nhưng đã có giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ T1; ngày 11/01/2003, bà Thanh đã có Hợp đồng sang nhượng cho bà Nghiêm Thị Đ. Ông H1, bà Thanh không có tranh chấp gì và đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Phần đất này hiện cũng đã giao cho bà Võ Thị H1 quản lý, sử dụng. Vì vậy, việc thỏa thuận giữa các bên đương sự là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác nên ghi nhận.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất chậm trả với mức 1%/tháng từ ngày 11/5/2019 khi có quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày 26/5/2021 (24 tháng 15 ngày) số tiền 1.592.500.000đồng. Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất chậm trả với mức 1%/tháng, bị đơn cũng không có tranh chấp về mức lãi suất nên yêu cầu của nguyên đơn về mức lãi suất 1%/tháng là phù hợp với quy định của pháp luật. Về thời gian tính lãi: Ngày 09/4/2019 hai bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất thể hiện ngày 11/3/2019 bà H đã chuyển khoản cho nguyên đơn 1.000.000.000đồng tiền cọc và thỏa thuận trong vòng hai tháng kể từ ngày đặt cọc bên mua sẽ thanh toán 6.500.000.000đồng. Tuy nhiên, vào ngày 21/4/2020, giữa bà Đ và bà H đã ký văn bản thỏa thuận về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên những thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2019 không còn giá trị, hai bên phải thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận trong văn bản ngày 21/4/2020. Theo đó, ngày 22/4/2020, bà H sẽ thanh toán cho bà Đ số tiền 3.000.000.000đồng khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 29, tờ bản đồ số 15 được công chứng nhưng đến ngày

27/4/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được công chứng và thực tế thì bà Đ đã giao đất và nhà cho bà H quản lý sử dụng. Do đó, bị đơn phải chịu tiền lãi của số tiền 3.000.000.000đồng tính từ ngày 27/4/2020 là phù hợp. Đồng thời, hai bên cũng thỏa thuận số tiền chuyển nhượng còn lại là 3.500.000.000đồng bà Võ Thị H1 sẽ thanh toán hết 01 lần cho bà Nghiêm Thị Đ khi hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 07; tờ bản đồ số 35 được công chứng sang tên cho bà Võ Thị H1. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, hai bên không thực hiện các thủ tục tiếp theo để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi số tiền 3.500.000.000đồng là không phù hợp. Vì vậy, bị đơn phải chịu số tiền lãi chậm trả mức 1%/ tháng đối với số tiền 3.000.000.000đồng, kể từ ngày 27/4/2020 đến ngày 26/5/2021 (tính tròn 13 tháng) số tiền 3.000.000.000đồng x 1%/tháng x 13 tháng = 390.000.000đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2, bà Võ Thị H1 nên anh Đ1, Khánh N, Minh Đ2 có nghĩa vụ liên đới cùng bà Võ Thị H1 thanh toán cho nguyên đơn bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 6.500.000.000đồng và lãi chậm trả số tiền 390.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền lãi chậm trả 1.592.500.000đồng – 390.000.000đồng = 1.202.500.000đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền lãi chậm trả không được chấp nhận số tiền 36.000.000đồng + 3% x (1.202.500.000đồng – 800.000.000đồng) = 48.075.000đồng. Tuy nhiên, ông Le Cren Florent Pierre A là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 12 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. Bà Nghiêm Thị Đ phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch số tiền 24.037.500đồng.

Bị đơn bà Võ Thị H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền lãi chậm trả phải trả cho nguyên đơn số tiền 390.000.000đồng x 5% = 19.500.000đồng. Bà Võ Thị H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 phải trả cho bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A số tiền còn lại của hợp đồng 6.500.000.000đồng, nội dung này các đương sự tự thỏa thuận được nên phải chịu án phí số tiền ½ x [112.000.000đồng + 0,1% x (6.500.000.000đồng – 4.000.000.000đồng)] = 57.250.000đồng. Tổng số tiền án phí bà Võ Thị H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 phải chịu là 76.750.000đồng.

[5] Chi phí tố tụng số tiền 2.980.000đồng. Nguyên đơn bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A phải chịu 1.490.000đồng. Bị đơn bà Võ Thị H1 phải chịu 1.490.000đồng. Bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A đã nộp tạm ứng số tiền 2.540.000đồng. Bà Võ Thị H1 đã nộp tạm ứng số tiền 440.000đồng. Vì vậy, bà H phải trả cho bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A số tiền 1.050.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 48, 35, 37, 217, 218, 219, 227, 228, 244, 246 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các điều 328, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 167, 168, 169 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị H1 về việc yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả chi phí để thi công, sửa chữa lại toàn bộ phần thô căn nhà số tiền 735.000.000đồng và chi phí lắp đặt, cải tạo toàn bộ hệ thống điện nước số tiền 580.000.000đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A.

Ghi nhận bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A và bà Võ Thị H1 đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 225,4m^2 và phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 cùng tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 225,4m^2 và căn nhà trên đất tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Lệ T1, bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 cùng tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2.

Buộc bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 6.500.000.000đồng (sáu tỷ năm trăm ngàn đồng) và lãi chậm trả số tiền 390.000.000đồng (ba trăm chín mươi triệu đồng), tổng số tiền 6.890.000.000đồng (sáu tỷ tám trăm chín mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày Bản án 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 Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 được quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 225,4m^2 cùng căn nhà trên đất và phần đất diện tích 3,2m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35 cùng tọa lạc tại Phường 7, thành phố B.

Bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền lãi chậm trả 1.202.500.000đồng (một tỷ hai trăm lẻ hai triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Chi phí tố tụng:

- Bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A phải chịu số tiền 1.490.000đồng (một triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng) và đã nộp xong.

- Bà Võ Thị H1 phải chịu số tiền 1.490.000đồng (một triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng) nhưng bà H đã nộp tạm ứng số tiền 440.000đồng (bốn trăm bốn mươi ngàn đồng). Buộc bà H phải hoàn trả cho bà Nghiêm Thị Đ, ông Le Cren Florent Pierre A số tiền 1.050.000đồng (một triệu không trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nghiêm Thị Đ phải chịu 24.037.500đồng (hai mươi bốn triệu không trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 28.836.000đồng (hai mươi tám triệu tám trăm ba mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005040 ngày 17/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre. Hoàn lại cho bà Đ số tiền 4.798.500đồng (bốn triệu bảy trăm chín mươi tám năm trăm đồng).

- Bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 phải liên đới chịu 76.750.000đồng (bảy mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 25.725.000đồng (hai mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005168 ngày 07/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre. Bà Võ Thị H1, anh Nguyễn Nhật Đ1, Võ Khánh N, Huỳnh Võ Minh Đ2 phải liên đới nộp tiếp số tiền 51.025.000đồng (năm mươi mốt triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt 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 bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Kim Của