

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NÔ
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 32/2024/DS-ST
Ngày: 28/11/2024
*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 KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Hồng Duy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Châu và ông Hồ Giang Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Bun – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thùy Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 28/11/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2023/TLST-DS, ngày 11 tháng 10 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXX-ST ngày 01 tháng 04 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 100a/2024/QĐST-DS, ngày 17/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2024/QĐST-DS, ngày 06/5/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 142/2024/QĐST – DS, ngày 24/5/2024; Quyết định tạm đình chỉ số 23/2024/QĐST – DS, ngày 24/6/2024; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 430/2024/QĐST – DS, ngày 29/10/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 60/TB – TA, ngày 07/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 471/2024/QĐST-DS, ngày 22/11/2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Đình K và bà Nguyễn Thị H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình T, sinh năm 1993, có mặt.

Địa chỉ: T, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Khánh L- địa chỉ số 8a, đường N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị H1, có mặt.

Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Sinh sống tại: Bon R, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Đình T, sinh năm 1993; địa chỉ: T, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

Ông Nguyễn Viết Q; địa chỉ thôn G, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Sinh sống tại: Bon R, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng:

Ông Nguyễn Đức H2; địa chỉ: Số B, đường H, TDP C, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

Anh Nguyễn Thế C; địa chỉ: TDP B, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai của người được nguyên đơn ủy quyền ông Phạm Đình T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Ngày 10/11/2021, ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị H1 thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.567 m², tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số BO 825607 do UBND huyện K cấp ngày 31/12/2013, đứng tên ông Phạm Đình K và bà Nguyễn Thị H, với giá thỏa thuận 1.580.000.000 đồng.

Đất thực tế 1,2 héc nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chỉ có 7.567 m², bà H1 yêu cầu ông K phải làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích 1,2 héc ta. Các bên có làm giấy viết tay đặt cọc với số tiền 400.000.000 đồng, bà H1 đã giao đủ số tiền đặt cọc, người nhận tiền bà H, ông K. Ông K, bà H đã giao đất cho bà H1 từ cuối năm 2021, đang do bà H1 quản lý và sử dụng, giao đất theo đất thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành đo đạc lại diện tích.

Đến đầu năm 2023, ông K, bà H ủy quyền (bằng hợp đồng ủy quyền) cho ông T thực hiện thỏa thuận, sang nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 35 cho bà H1. Hai bên thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.567 m² với giá 1.200.000.000 đồng (trong đó có cả tiền đặt cọc 400.000.000 đồng ông K, bà H đã nhận), bà H1 còn nợ số tiền 800.000.000 đồng.

Ông T chỉ sang nhượng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng là 7.567 m², phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của gia đình ông T. Ông T có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Đỗ Thị H1, bà H1 có nghĩa vụ đóng tiền thuế. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đứng tên bà Đỗ Thị H1, bà H1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 800.000.000 đồng cho gia đình ông T.

Ngày 10/02/2023, ông T và bà H1 tiến hành ký kết hợp đồng sang nhượng đất tại UBND xã Đ. Đến ngày 06/03/2023, ông T đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.567 m², tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông và đứng tên bà Đỗ Thị H1, ông T gọi điện thoại cho bà H1 về việc đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền còn lại 800.000.000 đồng nhưng bà H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ.

Theo thỏa thuận, ngày 06/3/2023, bà H1 và ông T cùng nhau đi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H1, nhưng bà H1 không đến. Đến 10 giờ cùng ngày, ông T liên lạc với bà H1 để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao tiền nhưng bà H1 kêu đang trên đường về quê, đồng thời bà H1 hứa khi vào đến huyện K thì liên lạc với ông T để giải quyết về việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao tiền.

Sau đó bà H1 không liên lạc đến ông T, ông T đã chủ động liên lạc với bà H1 qua điện thoại, tin nhắn, zalo của bà H1 khoảng 50 lần, qua số điện thoại 0966.864.445. Đã thông báo cho bà H1 biết là đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H1 và đề nghị bà H3 giao tiền nhưng bà H1 hứa hẹn lần này qua lần khác và không thực hiện lời hứa.

Ngày 23/5/2023, ông T đã trực tiếp đến nhà bà H1 (tại bon R, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông) để xem bà H1 từ quê vào huyện K chưa và gặp bà H1 tại nhà, hai bên có nói chuyện về việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao tiền nhưng bà H1 hứa trong vòng 01 tháng (từ ngày 23/5/2023 đến ngày 22/06/2023) bà H1 giao tiền (chỉ nói miệng), sau đó bà H1 không thực hiện. Ông Nguyễn Thế C đi cùng ông T vào nhà để gặp bà H1, cùng nghe trao đổi giữa ông T và bà H1.

Chứng cứ cho việc khởi kiện: Giấy gốc viết tay “giấy biên nhận” thỏa thuận có chữ ký ông T, bà H1 ký tên, tin nhắn zalo trao đổi giữa ông T với bà H1 thông báo về việc đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị H1.

Ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H khởi kiện và yêu cầu bà Đỗ Thị H1 phải thanh toán số tiền nợ gốc 800.000.000 đồng và tiền lãi do chậm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc với mức lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng), tính từ ngày 07/03/2023 tạm tính đến ngày xét xử (ngày 28/11/2024) làm tròn 20 tháng, thành tiền 132.800.333 đồng. Từ ngày 29/11/2024, tiếp tục tính lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán xong nợ.

- Bị đơn bà Đỗ Thị H1 trình bày: Ngày 10/11/2021, bà H1 với ông Phạm

Đình K, bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận sang một thửa đất rẫy tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, diện tích 1,2 héc, chiều mặt đường 149 mét, trên đất có khoảng 800 cây cà phê, cây tiêu 300 trụ được trồng năm thứ 07, 01 giếng khoan điện 01 pha, 03 cuộn ống, một máy tiêu (máy xay tiêu), với giá thỏa thuận 1.580.000.000 đồng. Bà H1 đã đặt cọc và bà ông K, bà H đã nhận số tiền 400.000.000 đồng. Nếu không thực hiện đúng thì phải chịu phạt cọc gấp ba lần; bà H, ông K giao GCNQSDĐ cho bà H1 trong vòng 01 tháng. Ngày 15/11/2021, ông K, bà H đã giao đất theo mốc thực tế và tài sản trên đất cho bà H1 và quản lý, sử dụng.

Sau khi thỏa thuận đặt cọc, ông K bị ốm nên không đi lại được. Ông K, bà H ủy quyền lại cho ông T thực hiện sang nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận ngày 10/11/2021.

Ban đầu các bên (bà H1, ông K, bà H) thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 1.580.000.000 đồng với diện tích 1,2 héc ta, nhưng ông K không làm được GCNQSDĐ với diện tích 1,2 héc nên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng (trong đó cả số tiền 400.000.000 đồng) với diện tích theo GCNQSDĐ do Nhà nước đã cấp.

Ngày 10/02/2023, bà H1 và ông T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên gắn liền với đất, được thực hiện tại UBND xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, sang nhượng thửa đất số 35 với diện tích đất được ghi trong GCNQSDĐ là 7.567 m² và thực tế giao đất theo ranh giới (hàng rào) với các lô đất liền kề, không tiến hành đo đạc lại.

Bên ông T có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Đỗ Thị H1. Khi có GCNQSDĐ đứng tên bà Đỗ Thị H1, bà H1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 800.000.000 đồng cho gia đình ông T, đồng thời ông T giao GCNQSDĐ cho bà H1

Vào ngày 20/02/2023, giữa ông T và bà H1 có viết một giấy biên nhận về việc sang nhượng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.567 m², chiều rộng mặt đường nhựa là 149 mét và chiều sâu giáp tới nhà hàng xóm (nhà anh K1) với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Bà H1 đã trả được 400.000.000 đồng, còn nợ lại 800.000.000 đồng và giao cho ông T khi bà H1 nhận GCNQSDĐ đứng tên bà H1, giấy đặt cọc giữa ông K với bà H1 vào ngày 10/11/2021 đã được hủy bỏ và không còn giá trị.

Bà H1 biết đã có GCNQSDĐ thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16 đứng tên bà H1, bà H1 kêu ông T đến bộ phận một cửa để lấy GCNQSDĐ và hẹn ở quán cà phê để nhận bìa đỏ và giao tiền nhưng ông T không chịu. Sau mấy tháng, ông T có đến nhà bà H1 có nói chuyện việc giao nhận GCNQSDĐ và giao tiền nhưng

không thỏa thuận được, có một người bạn của ông T đi cùng.

Bà Đỗ Thị H1 có đơn yêu cầu phản tố đối với diện tích đất chuyển nhượng các bên tranh chấp. Đơn yêu cầu phản tố của bà H1 chưa đảm bảo đúng quy định, Tòa án đã có thông báo yêu cầu bà H1 sửa đổi, bổ sung đơn phản tố nhưng bà H1 không thực hiện nên Tòa án đã thông báo trả lại đơn yêu cầu phản tố cho bà H1.

Bà Đỗ Thị H1 đồng ý thanh toán số tiền còn nợ lại 800.000.000 đồng (*T1 trăm triệu đồng*) và ông T, bà H, ông K giao GCNQSDĐ cho bà H1. Đối với yêu cầu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ, bà H1 không đồng ý.

- Ông Phạm Đình T trình bày: Ông T là con trai của bà H và ông K, là thỏa thuận và ký kết hợp đồng sang nhượng với bà H1. Nên quan điểm của K và bà H cũng là quan điểm của ông T. Ông T yêu cầu bà Đỗ Thị H1 thanh toán số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tiền gốc với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 07/03/2023 cho đến khi thanh toán xong.

- Ông Nguyễn Viết Q: Tòa án triệu tập ông Q làm việc nhưng ông Q không ra làm việc, ông Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và nêu rõ: Việc mua bán không liên quan đến ông Q nên xin vắng mặt.

- Nguyễn Thế C: Ngày 23/5/2023, anh C và anh Phạm Đình T cùng vào nhà bà Đỗ Thị H1, mục đích vào nhà bà H1 là để anh T gặp bà H1 về việc giao GCNQSDĐ và tiền. Khi đến nhà, gặp bà H1, anh T có trao đổi với bà H1 về việc giao GCNQSDĐ và trả số tiền 800.000.000 đồng, bà H1 khát trong một tháng thì thanh toán số tiền 800.000.000 đồng (chỉ nói miệng).

- Nguyễn Đức H2 trình bày: Thời điểm đầu ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị H1 thỏa thuận và giao dịch sang nhượng thửa đất tại suối cạn, thỏa thuận có viết giấy tờ đặt cọc, số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, người nhận tiền là ông K, bà H nhận tiền đặt cọc. Thỏa thuận sang nhượng đất theo trích lục và đất thực tế với diện tích 1,2 héc ta và kèm theo tài sản trên đất với giá tiền 1.580.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện hơn 07 sào đất, bà H1 yêu cầu ông K phải làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất thực tế 1,2 héc ta và bà H1 giao đủ số tiền còn lại.

Ông K, bà H ủy quyền lại cho Phạm Đình T để thực hiện giao dịch sang nhượng thửa đất nói trên với bà H1. Hai bên thỏa thuận sang nhượng theo diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7,5 sào và bà H1 chỉ lấy đúng 7,5 sào với giá 1.200.000.000 đồng, phần đất còn lại trên thực tế trả lại cho ông K.

Anh T2 tiến hành xong thủ tục sang nhượng đất và GCNQSDĐ đứng tên bà H1, bà H1 thanh toán đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông K, bà H. Anh T2 đã lấy GCNQSDĐ đứng tên bà H1 và thông báo cho bà H1 giao đủ số tiền còn nợ, bà H1 trốn tránh và không thực hiện nghĩa vụ.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ông Nguyễn Khánh L trình bày: Ngày 10/02/2023, giữa ông K, bà H và bà H1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16 và được công chứng theo quy định pháp luật và đã đảm bảo các điều kiện của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2023 quy định: Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngày 20/02/2023 các bên tiến hành lập Giấy biên nhận (*do bà H1 viết tay*) về nội dung thỏa thuận thanh toán số tiền chuyển nhượng. Theo đó, giá chuyển nhượng là 1 tỷ 200 triệu đồng, bà H1 đã thanh toán số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại là 800.000.000 đồng bà H1 phải thanh toán cho ông T2 khi giao bì đỏ đã sang tên chính chủ bà H1.

Ông Nguyễn Viết Q là chồng của bà H1, nên đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ông Q không có văn bản từ chối hoặc cam kết tài sản riêng. Căn cứ khoản 1 Điều 33 của Luật HNGĐ 2014, đây là tài sản chung của ông Q, bà H1. Ông Q không ký vào HĐ chuyển nhượng, nhưng hưởng lợi từ giao dịch chuyển nhượng này, căn cứ khoản 2 Điều 37 của Luật HNGĐ 2014, ông Q có nghĩa vụ cùng bà H1 thanh toán tiền cho ông K bà H là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 413 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 33, Điều 37 của Luật HNGĐ 2014, đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và buộc bị đơn là bà Đỗ Thị H1, ông Nguyễn Viết Q có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc là: 800.000.000 đồng (Giấy biên nhận ngày 20/02/2023) và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ ngày 07/3/2023 tính đến ngày xét xử 28/11/2024 (làm tròn 20 tháng), lãi suất 0,83%/tháng (10%) thành tiền: 132.800.000 đồng (*Một trăm ba mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng*) và tiếp tục tính lãi đến khi thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông K và H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình;

Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 274, Điều 278, Điều 280, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167,

Điều 188, Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Đỗ Thị H1 phải thanh toán số tiền nợ gốc 800.000.000 đồng (*T1 trăm triệu đồng*) và số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền với mức lãi suất 10%/năm, từ ngày 07/03/2023 cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ gốc.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn bà Đỗ Thị H1 sinh sống tại bon R, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Tòa án nhân dân huyện Krông Nô thụ lý và giải quyết đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Đỗ Thị H3 đều có mặt để tiến hành làm việc, tuy nhiên, tại các buổi Phiên họp và hòa giải vắng mặt, tại phiên tòa xét xử ngày hôm nay bà H1 có mặt. Ông Nguyễn Viết Q có đơn xin xét xử vắng mặt và xét xử vắng mặt ông Nguyễn Viết Q là đúng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nội dung: Ngày 10/11/2021, ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H với bà Đỗ Thị H1 thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.567 m², tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, GCNQSDĐ số BO 825607 do UBND huyện K cấp ngày 31/12/2013, đứng tên ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H, giá thỏa thuận 1.580.000.000 đồng. Đất thực tế 1,2 héc nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 7.567 m². Các bên có làm giấy viết tay đặt cọc với số tiền 400.000.000 đồng, bà H1 đã giao và bà H, ông K nhận đủ số tiền.

[4] Đến đầu năm 2023, ông K, bà H ủy quyền (bằng hợp đồng ủy quyền) lại cho ông T2 thỏa thuận, sang nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H1, giá trị chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng (đã đặt cọc 400.000.000 đồng), diện tích đất theo GCNQSDĐ. Ngày 10/02/2023, ông T2 và bà H1 đến UBND xã Đ ký kết hợp đồng sang nhượng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, diện tích ghi trong GCNQSDĐ là 7.567 m², giá trị ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng. Bà H1 quản lý và sử dụng đất từ cuối năm 2021 cho đến nay. Đến ngày 06/03/2023, thửa đất số 35, tờ

bản đồ số 16, diện tích 7.567 m², GCNQSDĐ số BO 825607 do UBND huyện K được chỉnh lý sang tên cho bà Đỗ Thị H1.

[5] Như vậy, các bên thỏa thuận sang nhượng thửa đất bằng hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, chứng thực tại UBND xã Đ. Nguyên đơn đã giao đất, tài sản gắn liền với đất cho bị đơn quản lý và sử dụng, nguyên đơn đã nhận 400.000.000 đồng. Các bên đã tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại Cơ quan quản lý đất đai theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai, nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, GCNQSDĐ đã đứng tên bà Đỗ Thị H1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có hiệu lực pháp luật.

[6] Tuy nhiên, ngày 20/02/2023, giữa ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị H1 có viết một giấy biên nhận *“Ông T đã nhận đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), còn lại là 800.000.000 đồng (T1 trăm triệu đồng), hẹn khi nào ông T giao bì đồ quyền sử dụng đất đã sang nhượng chính chủ tên của bà Đỗ Thị H1. Bà H1 phải bàn giao số tiền còn lại đầy đủ cho ông T (nếu ai sai phạm người đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật)”*.

[7] Ngày 06/03/2023, ông T đã nhận được GCNQSDĐ đứng tên bà Đỗ Thị H1, ông T thông báo cho bà H1 về việc đã có GCNQSDĐ và yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền còn lại 800.000.000 đồng, nhưng bà H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ. Ông T liên hệ với bà H1 rất nhiều lần thông qua điện thoại, tin nhắn, nhắn tin zalo, chụp hình bì đồ đứng tên bà H1 gửi qua zalo cho bà H1 biết GCNQSDĐ đã đứng tên bà H1. Ngày 23/5/2023, ông T đến nhà bà H1 để liên hệ về việc giao nhận tiền và GCNQSDĐ đứng tên bà H1, nhưng hai bên không thống nhất được.

[8] Qua quá trình làm việc tại Tòa án, bà H1 và ông T đều thừa nhận: Bà H1 đang nợ ông K, bà H số tiền 800.000.000 đồng (*T1 trăm triệu đồng*), hai bên thừa nhận ngày 23/5/2023, ông T đã đến nhà bà H1 để trao đổi, thực hiện giao, nhận tiền và GCNQSDĐ đứng tên bà Đỗ Thị H1. Bà H1 thừa nhận: Ngày 06/03/2023, GCNQSDĐ đã được chỉnh lý sang tên của bà Đỗ Thị H1. Tình tiết nêu trên, các bên đều thừa nhận nên không cần chứng minh, phù hợp với khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Như vậy, bà Đỗ Thị H1 nợ số tiền 800.000.000 đồng đối với ông K, bà H là đúng sự thật, bà H1 có nghĩa vụ trả tiền đầy đủ, đúng thời gian và theo phương thức đã thỏa thuận nhưng không thực hiện. Nên nguyên đơn yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền gốc 800.000.000 đồng là có cơ sở và Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận.

[9] Trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Theo giấy biên nhận ngày 20/02/2023, có thể hiện: “... còn lại là 800.000.000 đồng (T1 trăm triệu đồng), hẹn khi nào ông T giao bìa đỏ quyền sử dụng đất đã sang nhượng chính chủ tên của bà Đỗ Thị H1. Bà H1 phải bàn giao số tiền còn lại đầy đủ cho ông T (nếu ai sai phạm người đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật)”. Sau khi có GCNQSDĐ đứng tên bà H1, ông T đã chủ động thông báo và đến nhà gặp bà H1 để trao đổi giao GCNQSDĐ và nhận tiền với bà H1, nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà H1 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả là 10%/năm, theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự là có cơ sở nên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận. Thời gian chậm trả tiền từ ngày 07/3/2023 đến ngày xét xử (ngày 28/11/2024) là 20 tháng 21 ngày, nhưng tại phiên tòa bên nguyên đơn yêu cầu làm tròn thành 20 tháng. Cụ thể tiền lãi như sau: $800.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 20 \text{ tháng} = 132.800.000 \text{ đồng}$. Từ ngày 29/11/2024, tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán xong đối với số tiền gốc 800.000.000 đồng.

[10] Từ những căn cứ, lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và buộc bà H1 có nghĩa vụ trả số tiền gốc 800.000.000 đồng (T1 trăm triệu đồng) và tiền lãi đến ngày 28/11/2024 là 132.800.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu, tám trăm ngàn đồng), từ ngày 29/11/2024, tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán xong đối với số tiền gốc 800.000.000 đồng.

[9]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Đỗ Thị H1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: $36.000.000 + 3\% \times (932.800.000 - 800.000.000 \text{ đồng}) = 39.984.000 \text{ đồng}$.

Hoàn trả 18.299.000 đồng (Mười tám triệu hai trăm chín mươi chín ngàn đồng) cho ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000354, ngày 11/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

[10] Ngày 17/6/2024, Tòa án đã thông báo cho bà Đỗ Thị H1 về việc thực hiện yêu cầu phản tố trong vụ án về phần “Tranh chấp về phần diện tích đất chuyển nhượng”. Ngày 28/6/2024, bà Đỗ Thị H1 đã có đơn phản tố trong vụ án, nhưng đơn phản tố chưa làm đúng theo quy định của pháp luật về hình thức đơn phản tố, nội dung đơn phản tố không thể hiện rõ nội dung cần yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngày 10/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Krông Nông đã có thông báo yêu cầu sửa

đổi, bổ sung đơn phản tố trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, Tòa án gửi qua đường bưu điện vào ngày 24/7/2024, giao trực tiếp cho bà H1 vào ngày 22/10/2024. Nhưng đã hết thời hạn nêu trên, bà H3 không tiến hành sửa lại đơn yêu cầu phản tố. Do đó, ngày 07/11/2024, Tòa án nhân dân huyện Krông Nô đã thông báo trả lại đơn khởi kiện cho bà Đỗ Thị H3 và đã tổng đạt trực tiếp cho bà H1.

[11] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tại phiên tòa là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Xét quan điểm của vị luật sư tại phiên tòa: Đối với số tiền gốc và lãi suất chậm trả tiền là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Việc buộc ông Nguyễn Viết Q (cùng bà H1) có nghĩa vụ trả nợ là không có cơ sở: Đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu bà Đỗ Thị H1 thanh toán số tiền gốc và tiền lãi, bà H1 là người trực tiếp thỏa thuận và giao dịch mua bán đất, ông Q không tham gia giao dịch, không ký kết hợp đồng và giấy biên nhận, ông Nguyễn Viết Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và nêu rõ: Việc mua bán không liên quan đến ông Q nên xin vắng mặt. Nên buộc ông Nguyễn Viết Q trả nợ cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 274, Điều 278, Điều 280, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188, Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H đối với bà Đỗ Thị H1.

2. Buộc bà Đỗ Thị H1 phải thanh toán tổng số tiền 932.800.000 đồng (*Chín trăm ba mươi hai triệu, tám trăm ngàn đồng*) trong đó: Nợ gốc 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*) và tiền lãi 132.800.000 đồng (*Một trăm ba mươi hai triệu, tám trăm ngàn đồng*), tạm tính đến ngày 28/11/2024.

Từ ngày 29/11/2024, tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán xong đối với số tiền gốc 800.000.000 đồng.

3. Bà Đỗ Thị H1 thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi, ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H4 có nghĩa vụ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 825607 do UBND huyện K cấp ngày 31/12/2013, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16, đã chỉnh lý đứng tên bà Đỗ Thị H1 vào ngày 06/3/2023 cho bà Đỗ Thị H1

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Đỗ Thị H1 phải nộp số 39.984.000 đồng (*Ba mươi chín triệu, chín trăm tám mươi bốn ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

Hoàn trả 18.299.000 đồng (*Mười tám triệu, hai trăm chín mươi chín ngàn, đồng*), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000354, ngày 11/10/2023 cho ông Phạm Đình K, bà Nguyễn Thị H tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Theo trình tự và thủ tục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Quyền kháng cáo:

Ông Phạm Đình T (người được nguyên đơn ủy quyền, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan), bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Viết Q vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, Quyết định 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, 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:

-TAND tỉnh Đắk Nông;
-VKSND tỉnh Đắk Nông;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THA dân sự huyện Krông Nô;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

Lại Hồng Duy