

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 37/2022/DS-ST

Ngày: 21-4-2022

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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Sơn,

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Xuân Đào,

2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ .

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An tham gia phiên
tòa:** Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 và ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **286/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2021** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 12/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Trần Minh C , sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp 6, xã BĐ, huyện BL, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của Trần Minh C : Trần Thị Th , sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp M2, xã MHN, huyện Đ, tỉnh Long An. (văn bản ủy quyền ngày 05/10/2020) (có mặt)

2. *Bị đơn:* Nguyễn Văn T , sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp GL, xã MHN, huyện Đ , tỉnh Long An. (vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Trần Văn B , sinh năm 1989, (xin vắng mặt)

3.2. Lê Thị Bé N , sinh năm 1991, (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã BHN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.3. Thạch Thị T , sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp C, xã BHB, huyện ĐH, tỉnh Long An. (xin vắng mặt)

3.4. Ngô Thị M , sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp GL, xã MHN, huyện Đ , tỉnh Long An. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 10 năm 2020 và ngày 15/10/2020; lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà Trần Thị Th trình bày như sau: Ngày 26 tháng 6 năm 2020, ông Trần Minh C và ông Nguyễn Văn T có ký giấy nhận cọc sang nhượng đất với nội dung ông C chuyển nhượng cho ông T 219 m² (ngang 12m, dài 20m), thửa 1086, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 03, xã BHN, huyện Đ , tỉnh Long An, với giá 970.000.000 đồng. Ông C có nhận của ông T 370.000.000 đồng tiền cọc, hẹn đến ngày 26/7/2020 ông T sẽ thanh toán tiếp số tiền 600.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên có cam kết nếu ngày 26/7/2020 ông T không thanh toán đủ thì phải chịu mất tiền đặt cọc, nếu ông C không chuyển nhượng thì đền bù cho ông T gấp đôi số tiền nhận cọc; mọi chi phí thủ tục giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất do ông T chịu. Đến ngày 26/7/2020, ông T không có tiền thanh toán 600.000.000 đồng nên ông T xin thêm 1 tháng đến ngày 26/8/2020 ông T sẽ thanh toán nên hai bên viết lại giấy nhận tiền cọc. Ông T là người viết giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 26/6/2020 và ngày 26/7/2020. Thực tế thì ông C bán cho ông T hai thửa đất, cụ thể: Ngày 30/3/2020, ông C có bán cho ông T thửa 1085, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, diện tích 266 m², tọa lạc tại Ấp 3, xã BHN, huyện Đ , tỉnh Long An, với giá 500.000.000 đồng, phần đất này do ông Trần Văn B đứng tên dùm ông C và thửa 1092 (tách ra từ thửa 1086), tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, diện tích 219 m², tọa lạc tại Ấp 3, xã BHN, huyện Đ , tỉnh Long An, với giá 470.000.000 đồng. Mẹ ông C thấy việc mua bán không có giấy tờ chỉ ký hợp đồng ủy quyền nên kêu ông T viết giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 26/6/2020. Ông C đã giao đất cho ông T.

Nay, ông C yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T , bà Ngô Thị M trả số tiền 600.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán từ ngày 26/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 19 tháng với số tiền 95.000.000 đồng; không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Nguyễn Thị KT vì ông C không có giao dịch với ông Ph , bà KT . Tại phiên tòa, Bà Th đại diện ông C rút yêu cầu bà M liên đới trả tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B trình bày như sau: Ngày 30/3/2020, ông có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T thửa đất số 1085, tờ bản đồ số 2, tại xã BHN, huyện Đ , tỉnh Long An, để bán đất cho ông T . Tuy nhiên, thửa đất số 1085 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Minh C , ông chỉ đứng tên dùm. Việc mua bán đất do ông C và ông T tự thỏa thuận với nhau. Ông T mua đất của ông C gồm hai thửa 1085 do tôi đứng tên dùm ông C và thửa 1092 do ông C đứng tên, với giá 970.000.000 đồng. Ông đã giao đất cho ông T , đã làm thủ tục chuyển nhượng xong cho ông T . Ông T còn nợ ông C 600.000.000 đồng. Ông không yêu cầu gì trong vụ án, do bận công việc nên ông xin vắng mặt sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Bé N trình bày như sau: Bà là vợ ông Trần Văn B . Bà thống nhất với lời trình bày của ông B. Bà không có ý

kiến gì. Bà không yêu cầu gì trong vụ án, đất là do ông B đứng tên dùm ông C , do bận công việc nên bà xin vắng mặt sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị T nêu: Bà là vợ của Trần Minh C , do bận công việc nên xin vắng mặt ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị M nêu: Bà và ông T cưới nhau năm 2008, có đăng ký kết hôn tại xã MHN. Bà và ông T ly thân từ năm 2019 đến nay. Từ ngày 30/4/2020 cho đến nay ông T không có về nhà. Nay, ông C khởi kiện yêu cầu bà và ông T trả số tiền 600.000.000 đồng thì bà không đồng ý. Bởi vì việc mua bán đất giữa ông T và ông C thì bà không biết, do bận công việc nên xin vắng mặt.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T trả cho ông C số tiền 600.000.000 đồng và 95.000.000 đồng tiền lãi chậm thanh toán; đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu bà M liên đới trả tiền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Công văn số: 1087/TA-KTNV&THA ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An về việc giải quyết tranh chấp về thẩm quyền thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2]. Trần Văn B , Lê Thị Bé N , Thạch Thị T , Ngô Thị M có đề nghị xin vắng mặt. Theo xác nhận của Công an xã thì ông T không còn sinh sống tại địa phương nên Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho vợ của ông T là bà Mi; thông báo các mốc thời gian khi Tòa án giải quyết vụ án để ông Nguyễn Văn T biết trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết các văn bản tố tụng tại nhà của vợ chồng ông T , bà M. Tuy nhiên đến nay ông T vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[1.3]. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Ông T vẫn vắng mặt. Ông B , bà N , bà T , bà M xin vắng mặt. Bà Th đại diện ông C có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[1.4]. Bà Th đại diện ông C yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T trả số tiền 600.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán từ ngày 26/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 19 tháng với số tiền 95.000.000 đồng; không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Nguyễn Thị KT vì ông C không có giao dịch với ông Ph, bà KT nên không đưa ông Ph và bà KT tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, là phù hợp khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. *Về nội dung:*

[2.1]. Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 19/01/2022 và tại phiên tòa, Bà Th đại diện ông C yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả số tiền 600.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán từ ngày 26/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 19 tháng với số tiền 95.000.000 đồng; không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Nguyễn Thị Kim Th. Bị đơn ông T không có yêu cầu phản tố. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 1 Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2]. Tại phiên tòa, Bà Th đại diện ông C có nộp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên thửa 1092, được tách ra từ thửa 1086 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp về kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 19/01/2022; tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bà Th nộp, để xét xử vụ án.

[2.3]. *Về yêu cầu khởi kiện:* Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 30/3/2020, tại Phòng Công chứng Lư Thành D, ông Trần Văn B và ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng ủy quyền với nội dung ông B ủy quyền cho ông T được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn quyền sử dụng đất đối với thửa 1085, tờ bản đồ số 2, diện tích 266m², tọa lạc tại Ấp 3, xã BHN, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 07/7/2020, tại Phòng Công chứng Lư Thành D, ông C và ông T ký hợp đồng ủy quyền với nội dung ông C ủy quyền cho ông T được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn quyền sử dụng đất đối với thửa 1092 (được tách ra từ thửa 1086), tờ bản đồ số 2, diện tích 219m², tọa lạc tại Ấp 3, xã BHN, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông B và vợ ông B là bà Lê Thị Bé N khẳng định thửa đất số 1085 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Minh C. Ông B chỉ đứng tên dùm, việc mua bán đất, do ông C và ông T tự thỏa thuận với nhau. Như vậy có thể khẳng định ông C có chuyển nhượng cho ông T thửa 1092, tờ bản đồ số 2, diện tích 219m² và thửa 1085, tờ bản đồ số 2, diện tích 266m², tọa lạc tại Ấp 3, xã BHN, huyện Đ, tỉnh Long An. Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng theo quy định, biết được yêu cầu khởi kiện của ông C nhưng bà M xin vắng mặt. Ông T không đến Tòa án và cũng không có ý kiến gì phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông C. Tại phiên tòa hôm nay, ông T vẫn vắng mặt, chứng tỏ ông T đã từ chối quyền của mình được quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xét thấy căn cứ bản chính giấy nhận

cọc sang nhượng đất ngày 26/6/2020 và ngày 26/7/2020 thể hiện ông Nguyễn Văn T chưa thanh toán cho ông Trần Minh C số tiền 600.000.000 đồng. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu ông T trả số tiền chưa thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng.

[2.4]. *Về yêu cầu tính lãi chậm thanh toán:* Tại giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 26/7/2020, ông T cam kết sẽ thanh toán cho ông C 600.000.000 đồng vào ngày 26/8/2020. Đến nay, ông T vẫn chưa thanh toán là vi phạm nghĩa vụ nên ông T phải trả tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 26/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, theo quy định tại Điều 500; Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ 26/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 21/4/2022 là 19 tháng 25 ngày. Tuy nhiên, Bà Th đại diện ông C chỉ yêu cầu 19 tháng tiền lãi là có lợi cho bị đơn; tiền lãi được tính là: $600.000.000 \text{ đồng} \times 19 \text{ tháng} \times 10\%/năm = 95.000.000 \text{ đồng}$.

[2.5]. *Về yêu cầu vợ chồng ông T, bà M liên đới trả tiền:* Tại phiên tòa, Bà Th đại diện ông C rút yêu cầu bà M liên đới trả tiền nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông C.

[3]. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T trả cho ông C số tiền 600.000.000 đồng và 95.000.000 đồng tiền lãi chậm thanh toán; đình chỉ một phần yêu cầu về việc yêu cầu bà M liên đới trả tiền là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về chi phí đăng báo đài: Buộc ông C chịu 5.000.000 đồng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông C đã nộp đủ, đã chi phí xong.

[5]. Về án phí: Buộc ông T phải chịu 31.800.000 đồng sung ngân sách nhà nước; hoàn lại cho ông C 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 70, Điều 72, Điều 147, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357; Điều 468; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông T trả cho ông C số tiền 695.000.000 (sáu trăm chín mươi lăm triệu) đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu bà Ngô Thị M liên đới trả tiền.

3. Về chi phí đăng báo đài: Buộc ông C phải chịu 5.000.000 đồng, ông C đã nộp đủ.

4. Về án phí: Buộc ông T phải chịu 31.800.000 đồng sung ngân sách nhà nước; hoàn lại cho ông C 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006621 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Đ .

5. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đ ;
- Chi cục THADS huyện Đ ;
- Lưu HS, Lưu án văn.

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

Trần Hồng Sơn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

