

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 82/2022/DS-ST
Ngày: 30- 9- 2022
V/v: “Yêu cầu thanh toán tiền
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H - TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hà Thị Kim Thu
2. Bà Đoàn Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thành Minh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp “yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 14, ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh N, sinh năm 1977 và bà Trần Thị Kim N1, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp G, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lâm Thị M, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 14, ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 12 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Ngọc S trình bày:

Vào tháng 10/2017, ông có bán đất cho vợ chồng ông Trần Thanh N và bà Trần Thị Kim N1, sau khi làm thủ tục sang tên xong thì ông N, bà N1 còn thiếu

ông 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau nhiều lần đòi tiền, ông Nhện đến tháng 4/2018 cắt lúa xong sẽ trả hết tiền chuyển nhượng còn thiếu cho ông. Ngày 29/3/2018, ông N viết giấy cam kết sẽ thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho ông theo hai đợt cắt lúa như sau: Đợt 1, ngày 20/04/2018, trả cho ông 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Đợt 2, ngày 30/5/2018, tiếp tục trả cho ông 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là hết nợ. Tuy nhiên, khi đến hạn trả tiền, vợ chồng ông N, bà N1 luôn tìm cách né tránh nghĩa vụ trả nợ, gây khó khăn cho ông, ông đã nhiều lần đến nhà yêu cầu vợ chồng ông N thanh toán khoản nợ trên nhưng vợ chồng ông N cứ hứa hẹn và xin kéo dài thời gian trả nợ. Vì vậy, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu ông N, bà N1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền gốc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tiền lãi 44 tháng (từ ngày 29/03/2018 đến 29/11/2021) với lãi suất 1%/tháng, thành tiền là 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng), cộng gốc và lãi là 720.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi triệu đồng) và yêu cầu Tòa án tiếp tục tính tiền lãi theo lãi suất 1%/tháng cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Thanh N trình bày: Vào năm 2016, ông và người khác có hùn tiền mua đất của ông Trần Ngọc S, do không đủ tiền chuyển nhượng nên ông hứa khi chuyển nhượng xong vay ngân hàng ở An Giang sẽ trả đủ tiền cho ông S, tuy nhiên ngân hàng định giá cho vay thấp nên ông không trả được, ông hứa khi thu hoạch lúa Nhật trên đất chuyển nhượng sẽ thanh toán hết tiền cho ông S, nhưng đến vụ thu hoạch lúa bị thất nên cũng không trả được. Do ông không còn vốn để canh tác lúa tiếp nên ông S lấy đất cho người khác thuê 02 năm, mỗi năm là 90.000.000 đồng, 02 năm tiền cho thuê đất thu được là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng). Do đó, ông yêu cầu trừ số tiền 180.000.000 đồng vào tiền chuyển nhượng ông còn thiếu ông S là 500.000.000 đồng, như vậy ông chỉ còn thiếu lại ông S 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Ông thừa nhận chữ ký trong tờ cam kết ngày 29/3/2018 là chữ ký của ông.

Bị đơn bà Trần Thị Kim N1 thống nhất với lời trình bày của chồng bà ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị M thống nhất với lời trình bày của chồng bà ông S.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông S trình bày bổ sung: Việc ông N cho rằng ông lấy đất đã chuyển nhượng cho ông N để cho người khác mượn 02 năm và nhận số tiền 180.000.000 đồng là không đúng sự thật. Vì vào năm 2019, ông N để đất trống không canh tác, khi có người xin thuê đất làm, ông điện thoại cho ông N về ký hợp đồng cho thuê, nhưng ông N hẹn hoài không gặp, do không ký được hợp đồng thuê nên họ cũng không thuê đất của ông N. Đến năm 2020, do không thanh toán được nợ vay ngân hàng nên Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương đã kê biên, cưỡng chế quyền sử dụng đất nêu trên của ông N đưa ra bán đấu giá.

Ông xác định số tiền chuyển nhượng mà vợ chồng ông N, bà N1 còn thiếu ông là tài sản chung của ông và bà Lâm Thị M, vì đất chuyển nhượng cho ông N, bà N1 là tài sản chung của vợ chồng ông.

Nay ông yêu cầu vợ chồng ông N, bà N1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và tiền lãi theo mức lãi suất chậm trả 0,83%/tháng, kể từ ngày 01/6/2018 cho đến ngày xét xử. Ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu buộc ông N, bà N1 phải thanh toán khoản tiền lãi từ ngày 29/3/2018 đến ngày 31/5/2018 và phần tiền lãi vượt mức lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 01/6/2018 đến ngày xét xử.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án nên cần rút kinh nghiệm.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; khoản 1, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S về việc yêu cầu vợ chồng ông N và bà Ngân phải trả tiền lãi từ ngày 29/3/2018 đến ngày 31/5/2018 và trả tiền lãi vượt mức lãi suất 0,83%/tháng, kể từ ngày 01/6/2018 cho đến ngày xét xử.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S về việc buộc vợ chồng ông N, bà N1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông S, bà M số tiền còn thiếu là 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 01/6/2018 cho đến ngày xét xử (52 tháng) theo mức lãi suất 0,83%/tháng là $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 52 \text{ tháng} = 215.800.000 \text{ đồng}$, cộng tiền gốc và lãi là 715.800.000 đồng.

- Về án phí: Ông N và bà Ngân phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Thanh N và bà Trần Thị Kim N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị M vắng mặt và có yêu cầu xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ theo quy định tại khoản 2, Điều 227 và khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông, bà.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà N1 phải trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu và tiền lãi chậm trả, ông N và bà Ngân có địa chỉ tại ấp G, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang, do đó căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 357 Bộ luật Dân sự xác định đây là quan hệ tranh chấp yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, Hội đồng xét xử xét thấy vào trước năm 2018, ông N, bà N1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, bà M và còn thiếu lại số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) đã được các bên xác nhận. Ông S, bà M đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà N1 trả tiền chuyển nhượng, ngày 29/3/2018 ông N cũng viết giấy cam kết sẽ thanh toán tiền cho ông S theo hai đợt cắt lúa: Đợt 1, 20 ngày kể từ ngày 29/3/2018, trả 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Đợt 2, 40 ngày kể từ ngày 29/3/2018, trả 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), tuy nhiên đến nay đã quá hạn trả nợ mà ông N, bà N1 vẫn chưa trả tiền cho ông S, bà M là vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông N, bà N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông S, bà M, đồng thời phải chịu khoản tiền lãi chậm trả kể từ ngày hết hạn cam kết trả nợ sau cùng (sau 40 ngày kể từ ngày viết giấy cam kết 29/3/2018) với mức lãi suất 0,83%/tháng theo yêu cầu của ông S, là phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự, cụ thể số tiền lãi phải trả là: $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 52 \text{ tháng} = 215.800.000 \text{ đồng}$ (Hai trăm mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng), cộng tiền gốc và lãi là 715.800.000 đồng (Bảy trăm mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa, ông S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu ông N, bà N1 phải trả khoản tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 29/3/2018 đến ngày 31/5/2018 và tiền lãi vượt mức lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 01/6/2018 cho đến ngày xét xử, do đó căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn ông S là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu của bị đơn ông N và bà Ngân, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông N, bà N1 cho rằng sau khi cắt trừ số tiền ông S lấy đất của ông, bà cho người khác thuê 02 năm là 180.000.000 đồng, thì ông bà chỉ còn nợ ông S, bà M số tiền gốc 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Tòa án đã thông báo cho ông N, bà N1 thực hiện yêu cầu phản tố và cung cấp chứng cứ chứng minh nhưng ông bà không thực hiện, mặt khác ông S, bà M không thừa nhận việc lấy đất của ông N, bà N1 để cho người khác thuê và nhận tiền thuê đất nêu trên, do đó không có đủ cơ sở để cắt trừ số tiền 180.000.000 đồng cho ông N, bà N1. Trường hợp ông N, bà N1 có yêu cầu về việc đòi tiền thuê đất thì ông bà có quyền khởi kiện ông S, bà M bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[5] Xét yêu cầu của bà Lâm Thị M, bà thống nhất với các ý kiến và yêu cầu

khởi kiện của chồng bà ông S, bà cho rằng số tiền ông N, bà N1 thiếu ông S là tài sản chung của vợ chồng bà, ông S cũng thừa nhận việc này, do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà về việc buộc ông N, bà N1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông bà số tiền gốc và lãi là 715.800.000 đồng.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 và khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án, bị đơn ông N, bà N1 phải chịu án phí đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận là: 20.000.000 đồng + 4% x 315.800.000 đồng = 32.632.000 đồng (Ba mươi hai triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 357, khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; khoản 1, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 và 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc S về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Thanh N và bà Trần Thị Kim N1 phải trả khoản tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền 500.000.000 đồng từ ngày 29/3/2018 đến ngày 31/5/2018 và khoản tiền lãi vượt mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày 01/6/2018 cho đến ngày xét xử.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S về việc buộc vợ chồng ông Trần Thanh N và bà Trần Thị Kim N1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Ngọc S và bà Lâm Thị M số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 01/6/2018 đến ngày xét xử 30/9/2022 là 215.800.000 đồng (Hai trăm mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng), cộng tiền gốc và lãi là 715.800.000 đồng (Bảy trăm mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu

không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh N và bà Trần Thị Kim N1 phải chịu án phí là 32.632.000 đồng (Ba mươi hai triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Trả lại cho ông Trần Ngọc S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.400.000 đồng (Mười sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001640 ngày 15/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H tỉnh Kiên Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Ngọc S có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị M vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án này 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Phòng KTNV và Thi hành án TA tỉnh;
- Sở Tư pháp tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai