

Bản án số: 108/2021/DSST.

Ngày: 08/12/2021.

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 CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Việt Chương**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Bình**.

2. Ông **Trần Văn Nhu**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Trường An**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Cái Bè.

Trong ngày 08/12/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm
công khai vụ án thụ lý số: 297/2020/TLST-DS ngày 01/10/2020 về tranh chấp: “Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
54/2021/QĐXX-ST ngày 05/4/2021, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn:

1- Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1963.(có mặt).

2- Chị **Nguyễn Phương Thảo V**, sinh năm 2001.(có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng cư trú tại : ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

II. Bị đơn:

1- Anh **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1980.(vắng mặt).

2- Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1980.(có mặt).

3- Bà **Phạm Thị TH**, sinh năm 1953.(vắng mặt).

Cùng cư trú tại : ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/8/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ
án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vào ngày 23/8/2016 bà Đ cùng với chồng là ông Nguyễn Thành Đ và con là chị
Nguyễn Phương Thảo V có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị
H thửa đất số 165, tờ bản đồ số 7 với diện tích là 5.356,7 m², đất trồng cây lâu với giá
535.000.000 đồng và đã làm thủ tục tách bộ xong cho phía anh S. Khi chuyển nhượng
phía anh S có trả được 50.000.000 đồng, đến ngày 15/8/2016 trả tiếp 150.000.000 đồng,
phần còn lại hẹn đến ngày 01/4/2017 trả đủ. Nhưng sau đó phía anh S và chị H không
thực hiện đúng thỏa thuận và chồng bà là ông Nguyễn Thành Đ bị bệnh chết và bà có
đến đòi nhiều lần nhưng phía anh S và chị H cũng không trả và đến ngày 28/9/2016 thì
bà Phạm Thị TH mẹ ruột của anh S có làm bảo lãnh nếu anh S và chị H không trả thì bà
trả thay. Đến ngày 13/6/2017 anh S, chị H và bà TH có trả được số tiền là 55.000.000

đồng và đến ngày 06/9/2017 trả tiếp số tiền 120.000.000 đồng, hiện nay còn nợ số tiền 160.000.000 đồng. Sau đó anh S và chị H xin cho nợ lại và xin trả lãi hàng tháng, nhưng chỉ trả được 15.000.000 đồng tiền lãi thì ngưng không trả nữa và kéo dài cho đến nay, mặc dù bà có đòi nhiều lần nhưng phía anh S và chị H cũng không thực hiện.

Ông Nguyễn Thành Đ chết vào ngày 09/5/2017 hàng thừa kế gồm có:

- Cha ông Đ là ông Nguyễn Thành Khiêm chết vào ngày 21/8/2004.
- Mẹ ông Đ là bà Lê Thị Năm chết vào ngày 08/7/2008.
- Vợ là Nguyễn Thị Đ.
- Con là Nguyễn Phương Thảo V.

Nay bà Đ và chị V khởi kiện yêu cầu buộc S, chị H phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 160.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 06/9/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Đồng ý cho anh S và chị H trả dần mỗi tháng là 10.000.000 đồng bắt đầu thực hiện kể từ ngày 01/3/2021.

Bị đơn chị H trình bày: Chị xác định là vợ chồng chị có chuyển nhượng đất của bà Đ như bà Đ trình bày là đúng. Chị xác định hiện nay còn nợ bà Đ số tiền là 160.000.000 đồng, nay chị cũng đồng ý trả số tiền 160.000.000 đồng cho bà Đ nhưng xin trả dần mỗi tháng là 2.000.000 đồng và xin không trả lãi, còn trả theo yêu cầu của bà Đ thì chị không có khả năng vì hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn. Do không có tiền trả nên chị có xin trả lãi hàng tháng cho bà Đ và chị đã trả được số tiền 15.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị TH đã được tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Phương Thảo V yêu cầu anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H trả số tiền 160.000.000 đồng do thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu nên xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ vào địa chỉ cư trú của anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H ở ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang THộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất” theo quy định tại điều 500 Bộ luật dân sự.

1.2. Anh Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị TH đã được tòa án tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không lý do. Chị Nguyễn Phương Thảo V có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1, điểm b khoản 2 điều 227 và điều 228 bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh S, bà TH và chị V.

1.3. Khi chuyển nhượng phần đất có diện tích là 5.356,7 m², thì ông Nguyễn Thành Đ còn sống đến năm 2017 thì ông Đ chết và hàng thừa kế gồm có:

- Cha ông Đ là ông Nguyễn Thành Khiêm chết vào ngày 21/8/2004.

- Mẹ ông Đ là bà Lê Thị Năm chết vào ngày 08/7/2008.
- Vợ là Nguyễn Thị Đ.
- Con là Nguyễn Phương Thảo V. Nên có căn cứ xác định hàng thừa kế của ông Đ chỉ có vợ là bà Nguyễn Thị Đ và con là Nguyễn Phương Thảo V.

[2]. Về nội dung:

2.1- Căn cứ vào đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra, tranh tụng và thỏa THận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 23/8/2016 bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Thành Đ và chị Nguyễn Phương Thảo V có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H thửa đất số 165, tờ bản đồ số 7 với diện tích là 5.356,7 m², đất trồng cây lâu với giá 535.000.000 đồng và đã làm thủ tục tách bộ xong cho phía anh S và chị H. Sau đó phía anh S và chị H có trả được số tiền là 375.000.000 đồng hiện còn nợ lại 160.000.000 đồng đến nay không trả là vi phạm nghĩa vụ nên bà Đ và chị V yêu cầu anh S, chị H trả số tiền còn thiếu là 160.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 06/9/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2- Về lãi suất bà Đ và chị V yêu cầu tính lãi từ ngày 06/9/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/ năm, tức 0,83%/ tháng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Phần tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 06/9/2017 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 51 tháng. Lãi suất được tính là : 160.000.000 đồng X 0,83% / tháng X 51 tháng = 67.728.000 đồng.

Bà Đ đã nhận 15.000.000 đồng tiền lãi nên phần tiền lãi chị H và anh S phải trả tiếp cho bà Đ là: 67.728.000 đồng – 15.000.000 đồng = 52.728.000 đồng.

Tổng cộng số tiền anh S và chị H phải trả cho bà Đ và chị V là : 160.000.000 đồng + 52.728.000 đồng tiền lãi = 212.728.000 đồng.

2.3. Tại phiên tòa chị H đồng ý trả số tiền 160.000.000 đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng là 2.000.000 đồng còn trả theo yêu cầu của bà Đ thì chị không có khả năng vì hiện nay kinh tế gia đình gặp khó khăn và xin không trả lãi nhưng không được phía Đ chấp nhận. Xét thấy số tiền trên chị H và anh S chiếm dụng đã lâu, nay xin trả dần là cố tình kéo dài thời gian là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ và trái với quy định của pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu xin trả dần và xin không trả lãi của chị H.

2.4- Tại phiên tòa chị V có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 26/8/2020 chị vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thống nhất với lời trình bày của bà Đ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

2.5- Bị đơn Anh Nguyễn Văn S đã được tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng cố tình vắng mặt và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ và chị V, điều đó cho thấy anh S đã đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ và chị V.

2.6- Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Đ không yêu cầu bà Phạm Thị TH có nghĩa vụ liên đới cùng anh S và chị H trả cho bà số tiền là 160.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

2.7- Về án phí : Anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1, điểm b khoản 2 điều 227, điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 289, khoản 2 điều 468, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Phương Thảo V. Buộc anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Phương Thảo V số tiền 212.728.000 đồng cụ thể như sau:

- Lần 01: Vào ngày 01/3/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 02: Vào ngày 01/4/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 03: Vào ngày 01/5/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 04: Vào ngày 01/6/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 05: Vào ngày 01/7/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 06: Vào ngày 01/8/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 07: Vào ngày 01/9/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 08: Vào ngày 01/10/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 09: Vào ngày 01/11/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 10: Vào ngày 01/12/2022 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 11: Vào ngày 01/01/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 12: Vào ngày 01/02/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 13: Vào ngày 01/3/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 14: Vào ngày 01/4/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 15: Vào ngày 01/5/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 16: Vào ngày 01/6/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 17: Vào ngày 01/7/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 18: Vào ngày 01/8/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 19: Vào ngày 01/9/2023 trả 10.000.000 đồng.
- Lần 20: Vào ngày 01/10/2023 trả 10.000.000 đồng;
- Lần 21: Vào ngày 01/11/2023 trả 12.728.000 đồng;

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí :

- Anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H phải chịu 10.636.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Phương Thảo V 4.000.000 đồng tiền dự phí đã nộp theo biên lai TH số 0004007 ngày 01/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

3. Bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Chị Nguyễn Phương Thảo V, anh Nguyễn

Văn S và bà Phạm Thị TH được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(ĐÃ KÝ)

Trương Việt Chương