

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ L
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2022/DS-ST

Ngày: 08-8-2022

*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 THÀNH PHỐ L-TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Yến; Ông Võ Thanh Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trương Phi – Thư ký Tòa án

Ngày 08 tháng 8 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 196/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 320/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị N, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số X, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thảo L2, sinh năm 1982. Có mặt

Địa chỉ: Số Y, đường B, khóm Đ, phường N, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Nguyễn Hùng K, sinh năm 1978. Có mặt

Nguyễn Thị Cẩm L1, sinh năm 1985. Có mặt

Địa chỉ: Số 38/126/48, khóm A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1969. Có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: Số X, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.2. Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964. Có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: Số 31/3, khóm A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/5/2022 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Thảo L2 trình bày: Ngày 28/11/2020, tại Văn phòng công chứng L, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Hùng K, bà Nguyễn Thị Cẩm L1 cùng thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N chuyển nhượng cho ông K, bà L1 phần diện tích 1380,2m², thửa số 12, tờ bản đồ số 41, mục đích sử dụng là cây lâu năm, đất tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Các bên thỏa thuận giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 220.000.000đ nhưng các bên có thỏa thuận ký hợp đồng tay với giá chuyển nhượng là 2.070.300.000đ, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng làm 02 lần: Lần thứ nhất, sau khi ký hợp đồng sẽ thanh toán 800.000.000đ; Lần thứ hai, sau thời gian 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, sẽ thanh toán 1.270.300.000đ. Trường hợp không thanh toán sẽ chịu lãi 8%/tháng nhưng không quá 02 tháng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K, bà L1 thanh toán lần thứ nhất được 800.000.000đ và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và thế chấp vào ngân hàng. Đến lần thứ hai, ông K, bà L1 thanh toán được 600.000.000đ, còn nợ lại 670.300.000đ thì ngưng không thanh toán nên bà N có gửi đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết. Tại Văn phòng khóm A, phường M, ông K thừa nhận còn nợ số tiền trên nhưng chỉ đồng ý trả 470.300.000đ, còn 200.000.000đ ông K cho rằng giao cho bà Nguyễn Thanh T (chị ruột bà N) nhưng bà T không thừa nhận việc này. Sau đó, ông K trả được 270.300.000đ, còn nợ lại 400.000.000đ và hẹn đến ngày 04/5/2022 sẽ thanh toán tiền gốc và lãi cho bà N nhưng ông K, bà L1 không thực hiện. Do đó, yêu cầu ông K, bà L1 trả lãi chậm thanh toán theo thỏa thuận 8%/tháng trên số tiền 670.000.000đ, từ ngày ký hợp đồng là ngày 28/11/2020 đến ngày 30/4/2022 là 85.798.400đ. Yêu cầu Tòa án buộc ông K, bà L1 phải có nghĩa vụ trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 400.000.000đ và lãi theo thỏa thuận là 0,8%/tháng từ ngày 01/5/2022 đến ngày xét xử.

Bị đơn Nguyễn Hùng K, Nguyễn Thị Cẩm L1 vắng mặt trong thời gian chuyển bị xét xử, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 20/7/2022 và trong thời gian chuẩn bị xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Ông H1 và bà N có quan hệ là vợ chồng, còn bà T là chị ruột của bà N, ông

bà có biết việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng N, L1 với số tiền 2.070.300.000đ và chia ra 02 lần thanh toán tiền, cụ thể lần thứ nhất thanh toán 800.000.000đ (Ông K, bà L1 giao tiền cho bà T nhờ trả cho bà N 03 lần tổng cộng là 630.000.000đ, ông H1 nhận của ông K 170.000.000đ), lần thứ hai sau khi ký hợp đồng 01 tháng phải thanh toán 1.270.300.000đ nhưng đến tháng 01/2021 ông K, bà L1 chỉ trả được 600.000.000đ, còn nợ lại 670.000.000đ thì ngưng nên bà N gửi đơn nhờ chính quyền địa phương can thiệp. Sau đó, ông K, bà L1 thanh toán được 270.300.000đ, còn nợ lại 400.000.000đ. Tuy nhiên, trong đó 400.000.000đ này thì ông K, bà L1 cho rằng có đưa bà T 200.000.000đ nhờ trả cho bà N, việc này là không có. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thảo L2 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 400.000.000đ. Yêu cầu bị đơn phải trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ của đợt trả tiền thứ hai theo thỏa thuận hợp đồng là 8% trên số tiền 1.270.300.000đ từ ngày 28/11/2020 đến ngày 30/4/2022 với số tiền 85.798.400đ (tự nguyện làm tròn 80.000.000đ). Đối yêu cầu tính lãi trên số tiền 400.000.000đ từ ngày 01/5/2022 đến ngày xét xử, nguyên đơn yêu cầu được rút một phần khởi kiện này.

Bị đơn Nguyễn Hùng K, Nguyễn Thị Cẩm L1 có mặt tại phiên tòa, thống nhất với nội dung việc ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn, thỏa thuận giá tại hợp đồng chuyển nhượng được công chứng 220.000.000đ, mục đích để giảm tiền nộp thuế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá các bên thỏa thuận ký hợp đồng tay bên ngoài là 2.070.300.000đ và chia làm 02 đợt thanh toán tiền như nguyên đơn trình bày, ông bà đã thanh toán xong đợt 1 là 800.000.000đ (Giao tiền cho ông H1 chồng bà N và bà T chị ruột bà N) và đã làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại của đợt 2 là 1.270.300.000đ, ông bà đã thanh toán cho nguyên đơn được 1.070.300.000đ, còn nợ lại 200.000.000đ. Tuy nhiên, theo 03 biên nhận ông bà nộp tại phiên tòa, cụ thể ngày 31/01/2021 trả 600.000.000đ, ngày 20/4/2022 trả 250.000.000đ, ngày 22/4/2022 trả 20.300.000đ, tổng cộng là 870.300.000đ được ông H1 ký nhận. Ngoài ra, ông bà còn trả 200.000.000đ, người nhận là bà T nhưng không có chứng cứ và bà T cũng không thừa nhận nên ông bà đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 400.000.000đ và đồng ý trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu của nguyên đơn là 80.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Nguyên đơn ủy quyền cho ông Huỳnh Thảo L2. Do đó, căn cứ vào Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận ông L tham gia tố tụng với tư cách đương sự trong vụ án và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền mà các bên đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành H1, Nguyễn Thị Thanh T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H1 và bà T.

[2] Về nội dung tranh chấp

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2020, diện tích đất 1380,2m², thửa số 12, tờ bản đồ số 41, loại đất cây lâu năm, tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Các bên thỏa thuận giá ghi trong hợp đồng là 220.000.000đ, để bên nhận chuyển nhượng giảm chi phí nộp thuế nhưng các bên có thỏa thuận ký hợp đồng tay với giá chuyển nhượng là 2.070.300.000đ, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng làm 02 lần: Lần thứ nhất, sau khi ký hợp đồng sẽ thanh toán 800.000.000đ; Lần thứ hai, sau thời gian 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, sẽ thanh toán 1.270.300.000đ. Trường hợp không thanh toán sẽ chịu lãi 8%/tháng nhưng không quá 02 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn, bị đơn thống nhất đã thanh toán xong đợt 1 là 800.000.000đ, còn đợt 2 thanh toán là 1.270.300.000đ, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã thanh toán được 870.300.000đ, còn nợ lại 400.000.000đ, riêng bị đơn cho rằng đã thanh toán cho nguyên đơn được 1.070.300.000đ, ông H1 nhận 870.300.000đ, bà T nhận 200.000.000đ, chỉ còn nợ lại 200.000.000đ.

Tuy nhiên, qua đối chất giữa các bên cũng như căn cứ 03 biên nhận tiền do bị đơn giao nộp tại phiên tòa, cụ thể ngày 31/01/2021 trả 600.000.000đ, ngày

20/4/2022 trả 250.000.000đ, ngày 22/4/2022 trả 20.300.000đ, tổng cộng là 870.300.000đ, người ký nhận tiền là ông Nguyễn Thanh H1 (chồng bà N). Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 400.000.000đ và đồng ý trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu của nguyên đơn là 80.000.000đ theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2020 được các bên giao kết, phù hợp với Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu tính lãi chậm trả là 5.798.400đ (lãi từ 28/11/2020 đến ngày 30/4/2022 là 85.798.400đ, tự nguyện làm tròn 80.000.000đ) và lãi chậm trả trên số tiền 400.000.000đ từ ngày 01/5/2022 đến ngày xét xử. Việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thể hiện ý chí tự nguyện, có lợi cho bị đơn nhưng không vi phạm điều cấm của luật nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ đối với phần rút yêu cầu khởi kiện này.

Đối với việc bị đơn cho rằng đã trả cho bà N 200.000.000đ, người nhận thay là bà T nhưng bị đơn không có chứng cứ, không nhớ ngày nào trả, không có văn bản ký nhận tiền đã trả, chỉ cung cấp bản photo biên nhận 200.000.000đ do bà T ký nhận ngày 05/9/2020 âm lịch của lần nhận tiền đợt 1. Trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì bị đơn có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác, nếu có đơn yêu cầu.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Nguyễn Hùng K, Nguyễn Thị Cẩm L1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị N số tiền 480.000.000đ, trong đó tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 28/11/2020 là 400.000.000đ, tiền lãi cho chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 80.000.000đ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu bị đơn phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 5.798.400đ (lãi từ 28/11/2020 đến ngày 30/4/2022 là 85.798.400đ, tự nguyện làm tròn 80.000.000đ) và lãi chậm trả trên số tiền 400.000.000đ từ ngày 01/5/2022 đến ngày xét xử.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần và nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; khoản 1 Điều 147; Điều 217; Điều 218; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; điểm b khoản 1 Điều 238; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 2; Điều 6; Điều 7; Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 án phí Tòa án;

Xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn

Buộc bị đơn Nguyễn Hùng K, Nguyễn Thị Cẩm L1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị N số tiền 480.000.000đ (bốn trăm tám mươi triệu đồng), trong đó tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 28/11/2020 là 400.000.000đ (bốn trăm nghìn đồng), tiền lãi cho chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng).

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 năm 2015.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu bị đơn phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 5.798.400đ (lãi từ 28/11/2020 đến ngày 30/4/2022 là 85.798.400đ, tự nguyện làm tròn

80.000.000đ) và lãi chậm trả trên số tiền 400.000.000đ từ ngày 01/5/2022 đến ngày xét xử.

[3] Về án phí sơ thẩm

Bị đơn Nguyễn Hùng K, Nguyễn Thị Cẩm L1 phải nộp 23.200.000đ (hai mươi ba triệu, hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị N 11.716.000đ (mười một triệu, bảy trăm mười sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001391 ngày 06/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

[4] Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật”.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp.L;
- Chi cục THADS Tp.L;
- Phòng KTNV - TAND tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

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

Nguyễn Quốc Nam