

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KS
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 02/2021/DS-ST
Ngày 05/4/2021
“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 KS, TỈNH KHÁNH HÒA**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Văn Vương**

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông **Lê Quý Hải**

2. Ông **Phan Hồng**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Bùi Thị Mỹ Hạnh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:* Bà **Dương Thị Cảnh** - Kiểm sát viên

Ngày 02 và ngày 05 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2020/TLST - DS, ngày 26 tháng 10 năm 2020 về “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01a/2021/QĐST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông **Vương Văn H** - sinh ngày 31/12/1948.

- Bà **Nguyễn Thị L** - sinh năm 1948

Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố HC, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

Bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Vương Văn H (Giấy ủy quyền số chứng thực: 35/2020; quyền số 01/2020 - SCT/CK,ĐC).

(ông H có mặt).

Bị đơn: - Ông **Hoàng Ngọc Á** - sinh năm 1972.

- Bà **Hoàng Thị Thu H** - sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. (ông Á và bà H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Vương Văn H trình bày:

Do không có nhu cầu sử dụng, vào năm 2014, vợ chồng ông H và bà L có sang nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H 03 lô đất: Thửa số 04, tờ bản đồ số 26, diện tích 1153,7 m², giấy chứng nhận số BB680042, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: CH 000027; Thửa số 14, tờ bản đồ số 26, diện tích 1260,5 m², giấy chứng nhận số BB680043, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: CH 000028; Thửa số 12 tờ bản đồ số 21, diện tích 8049,5 m², giấy chứng nhận số BB680041, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: CH 000029; địa chỉ các thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hoà.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà L bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Á làm thủ tục chuyển quyền sử dụng. Theo thỏa thuận chung giá trị của 3 hợp đồng là 250.000.000 đồng (theo thỏa thuận giá thực tế cao hơn so với hợp đồng hai bên đã ký kết); về nghĩa vụ thanh toán: Ngày 01/10/2014, vợ chồng ông Á, bà H đã trả cho vợ chồng ông H số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 150.000.000 đồng; vợ chồng ông Á, bà H thỏa thuận với vợ chồng ông H là cho vợ chồng ông Á nợ lại số tiền 150.000.000đ, vợ chồng ông Á trả lãi suất 1%/tháng (1.500.000đ/tháng), vợ chồng ông Á hứa khi nào vay được tiền của Ngân hàng sẽ trả hết số nợ cho vợ chồng ông H. Tính đến nay vợ chồng ông Á, bà H đã trả cho vợ chồng ông H số tiền là 125.000.000đ tiền gốc và tiền lãi; Hiện còn nợ lại tiền gốc là 25.000.000đ và tiền lãi từ 01/01/2020 đến tháng 8/2020 là: 12.000.000đ.

Ông Á hẹn sẽ trả cho vợ chồng ông H trong tháng 11/2019, tuy nhiên đến nay vợ chồng ông Á không trả, ông H đã nhiều lần đến gặp vợ chồng ông Á yêu cầu trả hết số tiền còn lại, nhưng vợ chồng ông Á cứ lẩn tránh không chịu trả gây khó khăn cho gia đình ông H. Vì vậy ông H đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải trả cho vợ chồng ông số tiền là 37.000.000đ; trong đó tiền gốc: 25.000.000đ; tiền lãi là $(08 \text{ tháng} \times 1.500.000) = 12.000.000\text{đ}$.

Tại phiên tòa ông Vương Văn H rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền gốc và lãi suất; ông H chỉ yêu cầu vợ chồng ông Á phải trả số tiền gốc là 20.000.000đ; tiền lãi tính từ ngày 01/11/2019 đến 31/3/2021 là 17 tháng $(20.000.000\text{đ} \times 1\%/tháng \times 17 \text{ tháng}) = 3.400.000\text{đ}$ (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020, bị đơn bà Hoàng Thị Thu H trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng bà H và ông Á có nhận chuyển nhượng 03 lô đất của vợ chồng ông H và bà L, hợp đồng đã có hiệu lực và đã chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Á, bà H. Tính đến nay vợ chồng bà H xác nhận chỉ còn nợ số tiền gốc là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) hai bên có lập giấy xác nhận nợ; đối với số tiền 12.000.000đ tiền lãi bà H sẽ bàn bạc với ông Á để xem xét lại, còn 5.000.000đ tiền gốc mà ông H yêu cầu thì bà H không thừa nhận.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về giải quyết toàn bộ vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình tiến hành giải quyết vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn ông Vương Văn H chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn vợ chồng ông Á, bà H đã vi phạm quy định về nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70 Điều 72 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ điểm b khoản 1, Điều 688, Điều 501, Điều 502, Điều 503, 440, 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải trả cho vợ chồng ông H và bà L số tiền là 23.400.000đ; trong đó tiền gốc: 20.000.000đ; tiền lãi là 3.400.000đ.

Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L về yêu cầu ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải trả số tiền là 13.600.000đ, trong đó: Tiền gốc 5.000.000đ, tiền lãi 8.600.000đ.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Nguyên đơn cung cấp: Giấy ủy quyền số chứng thực: 35/2020; quyền số 01/2020 – SCT/CK,ĐC, Bản phô tô biên bản thỏa thuận ngày 10/9/2014; Bản chính giấy trả lãi ngày 10/11/2015, Bản chính giấy hẹn ngày 12/10/15, Bản chính giấy nợ ngày 12/5/2018, Bản chính giấy hẹn tháng 9/2018, Bản chính giấy biên nhận ngày 01/02/2019, Bản chính giấy xác nhận nợ ngày 11/7/2019 và ngày 11/11/2019, Toàn bộ các giấy tờ trên Tòa án nhân dân huyện KS đã chấp nhận. Ngày 30/10/2020, nguyên đơn ông Vương Văn H đến Tòa án cung cấp bản tự khai;

Tòa án thu thập: Biên bản lấy lời khai của bà Hoàng Thị Thu H ngày 25/11/2020; biên bản xác minh ngày 31/3/2021 tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KS; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 42 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/7/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 43 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/7/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 44 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/7/2014.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên Tòa; căn cứ vào ý kiến tranh luận tại phiên tòa; đề nghị của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Vợ chồng ông H và bà L nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện KS giải quyết buộc vợ chồng ông Á và bà H phải trả số tiền nợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện KS.

- Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: nguyên đơn ông H đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, nhưng ông Á và bà H vắng mặt. Xét thấy bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ vào Khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. *Về nội dung vụ án:* Vào năm 2014, vợ chồng ông H và bà L có sang nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H 03 lô đất theo thỏa thuận với giá 250.000.000 đồng, vợ chồng ông Á và bà H đã thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền là 100.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng; vợ chồng ông Á, bà H thỏa thuận với vợ chồng ông H là cho vợ chồng ông Á nợ lại số tiền 150.000.000đ, vợ chồng ông Á trả lãi suất 1%/tháng (1.500.000đ/tháng). Tính đến nay vợ chồng ông Á, bà H còn nợ số tiền là 37.000.000đ; trong đó tiền gốc: 25.000.000đ; tiền lãi 12.000.000đ.

[3]. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền là 13.600.000đ, trong đó: Tiền gốc 5.000.000đ, tiền lãi 8.600.000đ, xét thấy ông H rút một phần yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của nguyên đơn.

[4]. Xét thấy: Theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp thể hiện: Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H, bà L bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Á làm thủ tục chuyển quyền sử dụng (theo thỏa thuận giá thực tế cao hơn so với hợp đồng hai bên đã ký kết), Hợp đồng được công chứng, chứng thực và đăng ký đã có hiệu lực pháp luật. Giấy xác nhận ngày 10/11/2015; Giấy hẹn ngày 12/10/15; giấy nợ ngày 12/5/2018; Giấy hẹn tháng 9/2018; Giấy biên nhận ngày 01/02/2019; Giấy xác nhận nợ ngày 11/7/2019; Giấy hẹn nợ ngày 11/11/2019. Các giấy hẹn nợ đều có chữ ký ông Á xác nhận, thể hiện có thỏa thuận về lãi suất là 1%/tháng và thể hiện ông Á trả dần cho ông H, giấy xác nhận nợ sau cùng ngày 11/11/2019 là còn nợ 20.000.000đ. Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020, bị đơn bà Hoàng Thị Thu H cũng xác nhận là còn nợ ông H 20.000.000đ, nên bản gốc của giấy xác nhận nợ là tài liệu, chứng cứ của vụ án. Việc nợ tiền đã kéo dài một thời gian nhưng bị đơn không có thiện chí trả nợ đã làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, nên căn cứ Điều 697, 700 và Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông H số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

[5]. *Về tiền lãi:* Ông H yêu cầu vợ chồng ông Á, bà H phải trả cho ông H tiền lãi theo thỏa thuận 1%/tháng, tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày 31/3/2021 là 17 tháng ($20.000.000đ \times 1\%/tháng \times 17\text{ tháng}$) = 3.400.000đ (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Xét yêu cầu về lãi suất do các bên có thỏa thuận, các giấy hẹn nợ thể hiện có thỏa thuận về lãi suất là 1%/tháng, ông Á đã trả cho ông H đến hết tháng 10/2019, do đó ngày tính lãi tiếp theo tính từ ngày 01 tháng 11 năm 2019 đến ngày

31/3/2021. Tuy nhiên mức lãi suất theo thỏa thuận là cao hơn so với quy định của pháp luật cần phải điều chỉnh mức lãi suất cho phù hợp. Căn cứ vào Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 và Quyết định số 2868/QĐ –NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam thì mức lãi suất là 0,75%/tháng, nên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về lãi suất. Buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Vương Văn H số tiền lãi là $(20.000.000đ \times 0,75\% \times 17 \text{ tháng}) = 2.550.000đ$.

[4]. Việc Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 440 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Xét thấy việc giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện có nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, tuy nhiên khác về trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định tại Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005.

[5]. *Về án phí*: Ông Á, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật là: $(22.550.000đ \times 5\%) = 1.127.500$ đồng.

Ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L là người già cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Miễn án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 305, Điều 697, 700 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 167, Điều 168 Luật đất đai;
- Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ –NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam.
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải trả cho vợ chồng ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L số tiền là 22.550.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó: Tiền gốc là 20.000.000đ, tiền lãi là 2.550.000đ.

[2]. Bác yêu cầu của ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L số tiền lãi suất là 850.000đ (Tám trăm năm mươi nghìn đồng).

[3]. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L về yêu cầu ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải trả số tiền là 13.600.000đ, trong đó: Tiền gốc 5.000.000đ, tiền lãi 8.600.000đ

[4]. *Về án phí:*

[4.1]. Ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật là 1.127.500 đồng. (Bằng chữ: Một triệu một trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

[4.2]. Ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L là người già cao tuổi. Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L về yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[5]. *Quy định:* Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải thi hành án cho người được thi hành án) mà ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H chưa thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng ông Á và bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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 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.

[6]. *Quyền kháng cáo:* Nguyên đơn ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Bị đơn ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện KS;
- THADS huyện KS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trương Văn Vương