

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CAO LÃNH  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 66/2022/DS-ST

Ngày: 09-8-2022

V/v Tranh chấp dân sự về  
thực hiện nghĩa vụ trả tiền

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Trường Chinh**.

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phan Quốc Tiên**.  
2. Ông **Nguyễn Anh Tuấn**.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Trần Ngọc Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa:**  
Ông **Nguyễn Văn Tèo** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 345/2021/TLST- DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp dân sự về **thực hiện nghĩa vụ trả tiền**”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 129/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 172/2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh **Phạm Văn Bé S** - sinh năm 1981,

Địa chỉ: Ấp A, xã AB, huyện CD, tỉnh ĐT .

**Người đại diện theo ủy quyền:** Anh **Võ Minh V** - sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp B, xã BC, huyện ED, tỉnh ĐT.

- **Bị đơn:** Anh **Võ Sĩ N** - sinh năm 1985,

Địa chỉ: Ấp C, xã CD, huyện BM, tỉnh ĐT.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà **Đỗ Thị Kim N** - sinh năm 1952, anh **Võ Khôi N** - sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Ấp C, xã CD, huyện BM, tỉnh ĐT..

(Anh Võ Minh V và bà Đỗ Thị Kim N có mặt, anh Võ Sĩ N và anh Võ Khôi N vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, anh Phạm Văn Bé S ủy quyền cho anh Võ Minh V trình bày như sau:*

- Vào ngày 21/3/2020, anh S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Võ Sĩ N, bà Đỗ Thị Kim N và anh Võ Khôi N với diện tích 5.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Bình Mỹ B, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh cấp quyền sử dụng cho hộ anh Võ SN do anh Võ SN đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng. Đồng thời, anh S đã đặt cọc trước số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi anh Nguyễn thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía bị đơn đã giao cho anh S giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đến ngày 27/4/2020, anh S đưa thêm số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) cho phía anh Nguyễn trả nợ vay N hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm nhất đến ngày 15/6/2020; tuy nhiên đến nay vẫn chưa thực hiện.

- Tổng số tiền anh S đã đặt cọc cho phía bị đơn là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

- Sau đó anh S yêu cầu thực việc đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng phát sinh tranh chấp do không thống nhất được vị trí và diện tích đất và đã không thực hiện được.

- Ngày 31/12/2020, hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh S đã trả lại cho phía bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình bà N cam kết sẽ trả lại số tiền 800.000.000 đồng cho anh S trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 31/12/2020 tuy nhiên đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận.

Do đó, anh S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn Bé S và anh Võ SN, anh Võ KN, bà Đỗ Thị Kim N đối với diện tích đất 5.000 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Bình Mỹ B, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Nay anh Phạm Văn Bé S không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Anh S chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Võ SN, anh Võ KN và bà Đỗ Thị Kim N phải có nghĩa vụ liên đới thực hiện cam kết trả nợ cho anh Phạm Văn Bé S số tiền đã đặt cọc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Đồng thời yêu cầu tính lãi suất chậm trả là 10%/năm đối với số tiền 800.000.000 đồng kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ (ngày 31/3/2021) đến ngày 31/3/2022 với số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

**\* Bà Đỗ Thị Kim N trình bày:** Bà thống nhất giữa anh Bé S và bà cùng hai con của bà là anh Võ SN và anh Võ KN có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Bình Mỹ B, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000

đồng, phần đất này do con bà là Võ SN đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng. Bà đã nhận trước số tiền 800.000.000 đồng từ anh S, anh S đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định nhưng anh S làm thủ tục khoảng 5 - 6 tháng mà vẫn chưa xong, sau đó thì hai bên không thỏa thuận được diện tích đất chuyển nhượng nên đã xác lập văn bản thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà và SN, KN đồng ý có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận cho anh S trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 31/12/2020. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh kéo dài không bán được đất nên đến nay bà vẫn chưa có khả năng trả 800.000.000 đồng lại cho anh S. Bà đồng ý có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh S số tiền 800.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý trả lãi suất theo yêu cầu của anh S.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà đồng ý có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh S số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và đồng ý trả lãi suất theo yêu cầu của anh S với số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Bà xác định đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh S, giữa bà và các con của bà đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên nên bà và các con bà cũng không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

\* Đối với bị đơn là anh Võ SN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ KN đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cùng các giấy triệu tập họp lệ nhưng đều không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không tham gia các phiên hòa giải cũng như phiên tòa xét xử của Tòa án. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 29/6/2022, anh Võ KN thống nhất với lời trình bày của bà N. Anh xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hai bên đã thống nhất hủy, anh cũng không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng này nữa, anh thống nhất liên đới trả lại số tiền 800.000.000 đồng cho anh S nhưng không thống nhất trả lãi suất theo yêu cầu của anh S.

\* Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án Bản gốc Văn bản thỏa thuận về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/12/2020. Tòa án đã thông báo cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết, đồng thời đã triệu tập các đương sự để được tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng bị đơn không đến và cũng không có ý kiến gì đối với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim N và anh Võ KN thống nhất với chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp, bà N và anh KN xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh S hai bên đã thống nhất hủy nên không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng; do đó, đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

***\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### ***Về tố tụng:***

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có nghĩa vụ trả số tiền 800.000.000 đồng theo cam kết thể hiện trong văn bản thỏa thuận ngày 31/12/2020 mà không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa hai bên, về phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp dân sự về thực hiện nghĩa vụ trả tiền” theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Do nơi cư trú bị đơn ở xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn anh Võ SN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ KN đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa, đồng thời các đương sự này cũng không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác trong vụ án này, vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt anh Võ SN và anh Võ KN theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### ***Về nội dung vụ án:***

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Phạm văn Bé S về việc yêu cầu anh Võ SN, anh Võ KN và bà Đỗ Thị Kim N phải có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho anh số tiền đã đặt cọc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Đồng thời yêu cầu tính lãi suất chậm trả là 10%/năm đối với số tiền 800.000.000 đồng kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ (ngày 31/3/2021) đến ngày 31/3/2022 với số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận định:

[5] Giữa anh Phạm Văn Bé S và anh Võ SN, anh Võ KN, bà Đỗ Thị Kim N có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Bình Mỹ B, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh

Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng đều không có ý kiến gì; mặc khác, lời trình bày tại Tòa án, bà Đỗ Thị Kim N và anh Võ KN thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S như lời trình bày của anh S. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”; do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự là có thật.

[6] Tuy nhiên, vào ngày 31/12/2020, các đương sự tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng do không thống nhất được nội dung của hợp đồng, việc hủy hợp đồng chuyển nhượng có xác lập bằng văn bản, theo đó bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trả lại cho phía nguyên đơn số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng và cam kết sẽ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày xác lập văn bản thỏa thuận.

[7] Nay các đương sự không có tranh chấp gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như hợp đồng đặt cọc mà chỉ tranh chấp về việc cam kết thực hiện nghĩa vụ trả tiền như đã thỏa thuận.

[8] Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã hủy nên cũng không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ tranh chấp đối với số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với bị đơn anh Võ SN, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ KN đã vắng mặt, Tòa án đã thông báo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thông báo kết quả phiên họp tiếp cận công khai tài liệu, chứng cứ nhưng bị đơn vẫn không có ý kiến gì gửi cho Tòa án.

[9] Cũng theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn Bé S và anh Võ SN, anh Võ KN và bà Đỗ Thị Kim N đã không còn hiệu lực theo văn bản thỏa thuận ngày 31/12/2020. Anh S yêu cầu anh SN, anh KN và bà N phải có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng là có cơ sở.

[10] Đối với yêu cầu về lãi suất, theo văn bản thỏa thuận ngày 31/12/2020, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cam kết thực hiện nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng. Từ ngày đến hạn nghĩa vụ trả nợ (ngày 31/3/2021) đến nay phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền như đã thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn anh Phạm Văn Bé S yêu cầu tính lãi suất chậm trả 10%/năm kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[11] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đỗ Thị Kim N đồng ý trả lại cho anh Phạm Văn Bé S số tiền 800.000.000 đồng mà các bên đã cam kết như trong văn bản thỏa thuận ngày 31/12/2020, đồng thời, bà đồng ý trả lãi suất theo yêu cầu của nguyên

đơn với số tiền là 80.000.000 đồng. Xét thấy sự tự nguyện của bà N là phù hợp nên chấp nhận.

[12] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

[13] Về án phí:

- Anh Phạm Văn Bé S không phải chịu tiền án nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bà Đỗ Thị Kim N, anh Võ SN, anh Võ KN phải liên đới chịu tiền án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà N thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của pháp luật nên được miễn nộp tiền án phí.

[14] Tại phiên tòa sơ thẩm, xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Văn Bé S; buộc anh Võ SN, anh Võ KN và bà Đỗ Thị Kim N phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh S số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 31/3/2021 đến ngày 31/3/2022 với số tiền là 80.000.000 đồng; tổng cộng là 880.000.000 đồng (tám trăm tám mươi triệu đồng).

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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

- Tiền án phí dân sự sơ thẩm là 38.400.000 đồng (ba mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng); buộc anh Võ SN, anh Võ KN và bà Đỗ Thị Kim N phải liên đới chịu. Tuy nhiên, bà Đỗ Thị Kim N thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí; do đó, anh Võ SN và anh Võ KN mỗi người phải nộp 1/3 số tiền án phí tương đương 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm nghìn đồng).

+ Anh Phạm Văn Bé S không phải chịu tiền án nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012756 ngày 08/6/2021 và 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai

thu tạm ứng án phí số 0007407 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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 thoả 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, 7a, 7b 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:**

- VKSND huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- CC THADS huyện Cao Lãnh;
- Lưu hồ sơ.

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

**(đã ký)**

**Trương Trường Chinh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Phước Tâm**

**Võ Thị Điệp**

**Trương Trường Chinh**