

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU PHÚ  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 169/2020/DS-ST

Ngày: 10-9-2020

“V/v hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương

- *Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Ngọc Bờ

Ông Đỗ Sơn Hùng

- ***Thư ký phiên tòa :*** Ông Nguyễn Quốc Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:***  
Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2019/TLST-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2019 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Thông báo mở lại phiên tòa số: 49/TB-TA ngày 03 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 154/2020/QĐST-DS ngày 24/8/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phùng Văn R (7R), sinh năm 1962, nơi cư trú: số 411, tổ 20, ấp VL, TT.CD, huyện CP, tỉnh An Giang. có mặt

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1967, nơi cư trú: ấp BP, xã BC, huyện CP, tỉnh An Giang. có mặt

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Bé S, sinh năm 1959, nơi cư trú: tổ 25, ấp BD, xã TMT, huyện CP, tỉnh An Giang. vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Dương Hoài B, sinh năm 1982; vắng mặt

Bà Phan Thị Mỹ T, sinh năm 1980; vắng mặt

Cùng nơi cư trú: tổ 25, ấp BD, xã TMT, huyện CP, tỉnh An Giang.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 4 năm 2019 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày:*

Vào tháng 01/2011, bà S, ông B và bà T có mua của ông R 02 nền nhà số 50, 51 tại chợ TMT và còn nợ lại số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) hẹn 03 tháng sẽ trả và chịu lãi theo lãi suất ngân hàng, có thể hiện bằng biên nhận ngày 27/01/2011 có chữ ký của bà S.

Việc mua nền các bên thỏa thuận sẽ do con của bà S là ông Dương Hoài B và bà Phan Thị Mỹ T đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng và ông B, bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thỏa thuận này không có lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Nay phía ông R đã thực hiện xong nghĩa vụ là giao 02 nền số 50, 51 và ông B, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng phía bà S, ông B, bà T vẫn chưa trả số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) còn nợ cho ông, dù ông đã nhiều lần nhắc nhở.

Ông R khởi kiện buộc bà S, ông B, bà T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền còn nợ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với 02 nền số 50, 51 chợ Long Châu) là 150.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 27/01/2011 cho đến khi xét xử.

*- Bị đơn bà Lê Thị Bé S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Hoài B, bà Phan Thị Mỹ T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không gửi tự khai do đó không ghi nhận được ý kiến của bà S, ông B, bà T.*

*- Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bà S, ông B và bà T trả cho ông R số tiền còn nợ là 150.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 27/01/2011 cho đến khi xét xử với mức lãi suất 9%/năm.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến:*

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án là vi phạm Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R. Buộc bà S, ông B và bà T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông R số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 27/01/2011 cho đến ngày xét xử với mức lãi suất 9%/năm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Phùng Văn R khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị Bé S, ông Dương Hoài Bảo,

bà Phan Thị Mỹ T cư trú tại huyện Châu Phú nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo qui định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị Bé S, ông Dương Hoài B, bà Phan Thị Mỹ T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng các ông bà vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà S, ông B, bà T theo quy định tại Nghị quyết số 04/2017/HĐTP- TATC ngày 05/5/2017 và khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ông R khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo điều 429 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng là 03 năm tuy nhiên theo khoản 2 Điều 149 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu khi đương sự yêu cầu áp dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu, do đó Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:*

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2011, ông R và bà S, ông B, bà T thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 nền số 50 và số 51. Theo đó, con của bà S là ông B, bà T sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R, hiện ông R đã giao đất và ông B, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía bà S, ông B và bà T vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng cho ông.

[2.2] Tòa án đã thực hiện, cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà S, ông B và bà T để các ông bà thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình cũng như trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn tuy nhiên cho đến nay bà S, ông B và bà T vẫn vắng mặt không tham gia phiên họp, hòa giải, xét xử và không gửi văn bản trình bày ý kiến, xem như các ông bà tự từ bỏ quyền lợi của bản thân. Qua xác minh thì địa phương xác định bà S, ông B và bà T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ ấp BD, xã TMT, huyện CP, tỉnh An Giang, hiện các ông bà thường xuyên vắng mặt ở địa phương.

[2.3] Căn cứ vào biên nhận nợ ngày 27/01/2011 có chữ ký của bà S có nội dung “có mua 02 nền nhà (chợ Long Châu) của anh 7R và còn nợ anh 7R 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng)” và hồ sơ trích lục thể hiện có 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 giữa ông R và ông B, bà T theo đó ông R chuyển nhượng cho ông B, bà T 02 thửa đất số 50 và 51 thuộc tờ bản đồ số 58, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Thạnh Mỹ Tây. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ông B và bà T được UBND huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02599 ngày 17/02/2011 đối với thửa đất số 50 và 51. Đối với diện tích đất thực tế thì ông R cũng đã chuyển giao quyền quản lý sử dụng diện tích đất cho bà S, ông B, bà T.

[1.4] Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định giữa bà S, ông B, bà T và ông R có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, 51 và bà S, ông

B và bà T còn nợ ông R số tiền 150.000.000đồng là có thật. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa các ông bà là tự nguyện và được thực hiện đúng theo quy định pháp luật về đất đai cũng như hợp đồng đã đảm bảo tuân thủ về hình thức theo Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Đồng thời theo điều 692 Bộ luật Dân sự 2005, thì hợp đồng chuyển quyền có hiệu lực từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất, nay quyền sử dụng đất đã được sang tên cho ông B, bà T như vậy đã có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và bà S, ông B, bà T có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên, ông R đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, riêng bà S, ông B, bà T vi phạm nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 701 Bộ luật Dân sự 2005. Do đó, căn cứ vào Điều 700 Bộ luật Dân sự 2005, nay Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R, buộc bà S ông B, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông R số tiền còn nợ là 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) là có căn cứ.

[2.5] Về tiền lãi: Ông R yêu cầu bà S, ông B, bà T có nghĩa vụ liên đới trả lãi trên số tiền 150.000.000đ tính từ ngày 27/01/2011 với mức lãi suất 9%/năm. Theo nội dung biên nhận ngày 27/01/2011, bà S đồng ý chịu lãi theo lãi suất ngân hàng trong thời gian còn nợ, căn cứ vào khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005 và Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 về lãi suất cơ bản thì yêu cầu tính lãi của ông R là phù hợp do đó được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Cụ thể: 150.000.000 đồng x 9%/năm x 09 năm 07 tháng 13 ngày = 129.862.500 đồng.

Như vậy tổng số tiền bà S, ông B, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông R là: 150.000.000 đồng + 129.862.500 đồng = 279.862.500 đồng. (hai trăm bảy mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm đồng)

[2.6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông R được chấp nhận do đó ông không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông R tạm ứng án phí đã nộp. Bà S, ông B, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 305, Điều 689, Điều 692, Điều 697, Điều 698, , Điều 700, khoản 1 Điều 701, Bộ luật dân sự 2005;

- Khoản 5 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn R (7R).

Buộc bà Lê Thị Bé S, ông Dương Hoài B và bà Phan Thị Mỹ T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phùng Văn R (7R) số tiền 279.862.500 đồng. (hai trăm bảy mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm đồng)

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Bé S, ông Dương Hoài B, bà Phan Thị Mỹ T cùng phải chịu 13.993.000 đồng (mười ba triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Phùng Văn R số tiền 3.750.000đ (Ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001306 ngày 20/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Phùng Văn R được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị Bé S, ông Dương Hoài B và bà Phan Thị Mỹ T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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.

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu; hồ sơ vụ án, văn phòng.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Cẩm Hường**