

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN M
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày 10-01-2022

V/v tranh chấp dân sự yêu cầu thực
hiện nghĩa vụ trả tiền theo HĐCN
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN M-TP.CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Minh Khương

2. Ông Ngô Minh Thi

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Xuân là Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận M tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận M, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2021/QĐXX-ST ngày 24 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị Ph**, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: khu vực T N B, phường P T, quận M, thành phố Cần Thơ, có mặt,

- Bị đơn: Anh **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1978.

Chị Pom B, sinh năm 1980

Địa chỉ cư trú: 68 B đường C M T T, phường C K, quận K, thành phố Cần Thơ. Nơi cư trú: khu vực T L, phường P T, quận M, thành phố Cần Thơ, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1969.

Địa chỉ cư trú: khu vực T N B, phường P T, quận M, thành phố Cần Thơ, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ph trình bày:

Vào ngày 02/12/2020, chị có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành T cùng vợ là chị Pom B một phần thửa đất số 394, tờ bản đồ số 04, diện tích chuyển nhượng 230m², trong đó 36m² (CLN-HLATGT) + 194 m², loại đất trồng cây lâu năm, đã cập nhật thửa mới là 399, tờ bản đồ số 04, theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 21/9/2020 và mảnh trích đo địa chính số 915 - 2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận M duyệt ngày 30/11/2020. Với số tiền 670.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng), khi ra Văn phòng công chứng ký tên chuyển nhượng thì giao 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) còn 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) còn lại khi nào có giấy chứng nhận thì thanh toán đủ.

Đến khi có giấy chứng nhận chị có liên hệ với vợ chồng anh T để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận số tiền còn lại. Do tiền chưa trả đủ nên chị chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Đến ngày 30/12/2020 anh T đến gặp chị nói là cất nhà thiếu tiền nên xin chị cho nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền và đồng thời sẽ trả dứt điểm số tiền 170.000.000 đồng. Tin lời anh T nên chị đã giao giấy chứng nhận cho anh T.

Khi có giấy tờ trong tay thì anh T không giữ lời hứa, nên chị yêu cầu anh T đưa giấy chứng nhận lại, anh T nói là đã cầm giấy chứng nhận rồi và đề nghị bỏ một tỷ đồng để nhận lại giấy chứng nhận giao cho chị. Chị không đồng ý với đề nghị của anh T, bởi lẽ chị bán đất cho anh T với giá 670.000.000 đồng, chị mới nhận 500.000.000 đồng bây giờ phải bỏ ra thêm 01 tỷ nữa trong khi anh T đã rất nhiều lần thất hứa nên chị không thống nhất và vào ngày 01/5/2021 chị buộc anh T phải làm giấy biên nhận còn nợ tiền mua đất của chị. Khi làm giấy anh T đã tự ghi với số tiền 170.000.000 đồng còn thiếu này thì hàng tháng bắt đầu từ ngày 01/5/2021 sẽ đóng lãi cho chị 2.000.000 đồng. Kể từ ngày làm biên nhận cho chị tới nay anh T không có đưa cho chị một đồng lãi nào theo lời hứa. Gần đây, anh T kêu người bán nhà và đất, nên khi anh T chuyển nhượng tài sản rồi đi thì chị trắng tay.

Nay chị yêu cầu anh Nguyễn Thành T cùng vợ chị Pom B trả số tiền 170.000.000 đồng và 14.000.000 đồng tiền lãi (07 tháng) như đã hứa. Nếu anh T và chị B không có khả năng trả lại số tiền trên, yêu cầu trả lại phần đất đã mua. Nguyên đơn hoàn lại số tiền 500.000.000 đồng cho bị đơn.

Phản trình bày của bị đơn – anh Nguyễn Thành T và chị Pom B:

Vào ngày 02/12/2020, chị Ph có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành T cùng vợ là chị Pom B một phần thửa đất số 394, tờ bản đồ số 04, diện tích chuyển nhượng 230m², trong đó 36m² (CLN-HLATGT) + 194 m², loại đất

trồng cây lâu năm, đã cập nhật thửa mới là 399, tờ bản đồ số 04, theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 21/9/2020 và mảnh trích đo địa chính số 915-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận M duyệt ngày 30/11/2020. Với số tiền là 667.000.000 đồng. Anh T và chị B đã trả cho chị Ph 500.000.000 đồng, còn thiếu 167.000.000 đồng. Nhưng do cộng luôn số tiền lãi nên anh T và chị B ghi trong biên nhận ngày 01/5/2021 còn nợ nguyên đơn số tiền 170.000.000 đồng.

Nay chị Ph khởi kiện thì anh T, chị B có ý kiến cụ thể như sau:

Anh T và chị B thừa nhận còn thiếu chị Ph số tiền 170.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này.

Không đồng ý trả số tiền lãi 14.000.000 đồng do trong tờ biên nhận có ghi bị đơn đóng lãi thì nguyên đơn không có quyền thừa. Nhưng tình hình dịch bệnh, bị đơn mới đóng lãi thiếu 1.000.000 đồng thì nguyên đơn đã thừa ra khu vực. Bị đơn không đồng ý trả đất cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn – anh Nguyễn Thanh P trình bày: Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 162.000.000 đồng có căn trừ tiền bị đơn đã đưa trước và 14.000.000 đồng tiền lãi (07 tháng) như đã hứa.

- Bị đơn đồng ý trả số tiền còn nợ lại 162.000.000 đồng cho nguyên đơn. Không đồng ý trả số tiền lãi, vì bị đơn đóng lãi thì không được quyền thừa.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán tuân thủ đúng quy định của pháp luật như tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng pháp luật, xác định đúng quan hệ pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định; các đương sự tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 176.000.000 đồng theo yêu cầu là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã được thẩm tra thấy rằng, tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp dân sự

yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Quan hệ tranh chấp này được Luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ph yêu cầu anh Nguyễn Thành T và chị Pom B trả số tiền 162.000.000 đồng và 14.000.000 đồng tiền lãi (07 tháng) như đã hứa, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10/11/2021 và trong quá trình tố tụng bị đơn đều thừa nhận còn thiếu tiền chuyển nhượng đất của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử khẳng định việc bị đơn còn thiếu tiền chuyển nhượng đất của nguyên đơn là có thật.

Tuy nhiên, bị đơn cho rằng số tiền thiếu đồng ý trả nhưng không đồng ý trả số tiền lãi 14.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng trong tờ biên nhận có ghi bị đơn đóng lãi thì nguyên đơn không có quyền thừa, nên không đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn.

[2.1] Xét lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở, bởi lẽ bị đơn cho rằng trong tờ biên nhận có ghi bị đơn đóng lãi thì nguyên đơn không có quyền thừa, nhưng bị đơn không chứng minh được việc đã đóng lãi cũng như đã đóng lãi còn thiếu cho nguyên đơn, ngoài lời trình bày của đương sự. Từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng và có cam kết trả tiền còn thiếu cho nguyên đơn, hàng tháng chịu lãi thỏa thuận theo biên nhận nhưng bị đơn vẫn không thực hiện trả tiền cho nguyên đơn.

[2.2] Hơn nữa, lời khai này của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận, nên không có cơ sở để xem xét. Về yêu cầu tính lãi, tính từ ngày 01/5/2021, ngày làm biên nhận nợ và trả lãi mỗi tháng 2.000.000 đồng, tính đến hôm nay nguyên đơn yêu cầu 07 tháng tiền lãi với số tiền 14.000.000 đồng là hợp lý theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Bị đơn không trả lãi nên phải chịu khoản tiền lãi này theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Ph là có căn cứ chấp nhận và cần buộc bị đơn anh T và chị B có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn số tiền 176.000.000 đồng (trong đó tiền thiếu mua đất 162.000.000 đồng và tiền lãi 14.000.000 đồng).

[3] Ý kiến phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 280, Điều 357 và khoản 1, 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ph.

Buộc anh Nguyễn Thành T và chị Pom B phải trả cho chị Nguyễn Thị Ph số tiền 176.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi sáu triệu đồng*).

2/. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 8.800.000 đồng (*Tám triệu tám trăm ngàn đồng*) án phí.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền 4.600.000 đồng (*Bốn triệu sáu trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003044 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận M.

4/. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trong 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, 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:

- TAND TP/CT;
- VKSND – Q.M;
- Chi cục THADS- Q.M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Phi Hùng

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

