

Bản án số: 57/2024/DS-ST
Ngày 30/5/2024
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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh
- Ông Nguyễn Minh Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 572/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966 và bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: Số A đường L, Tổ F, Khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Thành D, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: TDP1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: Số A đường T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T (theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2024), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số B đường P, Tổ G, Khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trường Thị Hồng N, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: Tổ A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: Số A Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc T1 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2024), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP N2 (VCB); địa chỉ trụ sở chính: Số A đường T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: Số A H, Khu phố E, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Song H- chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh T4, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 8 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Đỗ Thành D trình bày:**

Ông Nguyễn Văn Đ là chú ruột của bà Nguyễn Ngọc T1, còn bà Trần Thị Thu T là vợ ông Đ và là vợ của bà T1. Ông Đ và bà T là chủ sử dụng phần đất diện tích 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH740125, số vào sổ CS11517 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 24/11/2022.

Ngày 21/12/2022, ông Đ và bà T đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà T1 với giá 2.184.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng, đến ngày 04/01/2023 bà T1 đã được cập nhật biến động sang tên và ngày 06/01/2023 thế chấp cho Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh T4 để vay tiền. Tuy nhiên, sau khi được ngân hàng giải ngân, bà T1 chỉ thanh toán một phần số tiền chuyển nhượng, tổng số tiền mà bà T1 đã thanh toán cho ông Đ và bà T là 1.430.000.000đ, số tiền còn lại 754.000.000đ đến nay bà T1 chưa thanh toán, dù ông Đ và bà T đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà T1 không thực hiện, sau đó bà T1 có làm giấy hẹn ngày 19/5/2023 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Mặc dù là chú cháu ruột nhưng hai bên không thể ngồi lại được với nhau để thỏa thuận nên ông Đ và bà T phải khởi kiện đến Tòa án yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Ngọc T1 trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T tổng số tiền 806.780.000 đồng, trong đó số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 754.000.000 đồng và tiền lãi 1%/tháng tạm tính từ ngày 19/5/2023 đến ngày 19/12/2023 là 52.780.000đ, ngoài ra bị đơn còn tiếp tục phải trả lãi đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi mức lãi suất là yêu cầu bị đơn trả mức lãi 0,83%/tháng đối với số tiền chuyển nhượng chậm thanh toán. Đối với một phần nhà cấp 4 và mái che của ông Đ và bà T đã xây dựng trước đó trên phần đất chuyển nhượng cho bà T1 thì ông Đ và bà T sẽ tháo dỡ khi bà T1 thanh toán đủ tiền chuyển nhượng theo như đã từng thỏa thuận bằng lời nói khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1 và đại diện bị đơn bà Trương Thị Hồng N1 trình bày:** Bà T1 là cháu ruột của ông Đ. Khi biết tin ông Đ và bà T có nhu cầu chuyển nhượng đất thì em gái bà T1 là Nguyễn Ngọc T2 muốn nhận chuyển nhượng phần đất mà ông Đ và bà T chuyển nhượng. Sau khi hai bên thống nhất thì ngày 21/02/2022, bà T2 với ông Đ ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất với diện tích 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 13.000.000đ/m². Do bà T2 chưa thu xếp được tiền để trả tiền cọc cho ông Đ nên bà T1 là người trả 400.000.000đ cho ông Đ. Số tiền còn lại bà T2 nói vay tiền ngân hàng để thanh toán tiền chuyển nhượng nhưng việc vay vốn không được ngân hàng duyệt nên bà T2 nhờ bà T1 đứng tên dùm đối với phần đất trên và đứng tên vay ngân hàng bằng phương thức thế chấp luôn phần đất nhận chuyển nhượng của ông

Đ. Do là chị em ruột nên bà T1 và bà T2 đã thỏa thuận bằng lời nói như vậy nhưng thực tế toàn bộ giấy tờ từ việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, bà T, đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng tín dụng để vay Ngân hàng lấy tiền thanh toán tiền nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà T, số tiền phải trả tiền gốc và lãi hàng tháng cũng như 400.000.000đ tiền cọc trước đó đều của bà T1 và do bà T1 thực hiện nên bà T1 sẽ chịu trách nhiệm đối với hậu quả pháp lý của mình, còn bà T2 không liên quan gì đến việc chuyển nhượng này.

Hiện nay, phần đất trên mặc dù sang tên cho bà T1, bà đã thế chấp cho ngân hàng để vay tiền nhưng trên đất còn có một phần nhà cấp 4 và mái che của ông Đ và bà T xây dựng trên đất trước đó chưa tháo dỡ nên có trách nhiệm tháo dỡ như hai bên đã từng thỏa thuận khi chuyển nhượng. Đối với số tiền 754.000.000đ bà T1 vẫn chưa trả đủ cho ông Đ và bà T do hiện nay bà T1 đang khó khăn chưa thể thanh toán được nên bà T1 yêu cầu phía bên ông Đ và bà T phối hợp với bà T1 chuyển nhượng phần đất này, sau khi bán được bà T1 sẽ trả tiền cho ngân hàng và trả cho ông Đ, bà T. Hoặc ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng lại phần đất này và hoàn trả lại cho bà T1 số tiền đã nhận. Đối với số tiền lãi 52.780.000đ bà T1 không đồng ý trả số tiền lãi này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N2 (VCB) do ông Huỳnh Song H1 làm đại diện trình bày:** Ngày 06/01/2023, bà Nguyễn Ngọc T1 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP N2- Chi nhánh T4 để vay số tiền 1.700.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay này thì bà T1 đã thế chấp cho ngân hàng Quyền sử dụng đất diện tích 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH740125, sổ vào sổ CS11517 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Ngọc T1 ngày 04/01/2023. Hiện bà T1 đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân hàng nên ngân hàng không có yêu cầu gì. Trường hợp giữa ngân hàng và bà T1 có tranh chấp thì ngân hàng khởi kiện thành vụ án khác, còn đối với vụ án hiện ông Đ, bà T và bà T1 đang tranh chấp không liên quan đến ngân hàng nên ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

+ Đại diện nguyên đơn cho rằng: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền chuyển nhượng là 829.098.000đ, trong đó số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 754.000.000đ và tiền lãi 0,83%/tháng tạm tính từ ngày 19/5/2023 đến ngày 30/5/2024 là 75.098.000đ. Đối với một phần căn nhà cấp 4 và mái che của nguyên đơn gắn liền trên phần đất chuyển nhượng cho bị đơn thì nguyên đơn đồng ý tháo dỡ khi bị đơn thanh toán đủ tiền cho nguyên đơn

+ Đại diện bị đơn cho rằng: Bị đơn đồng ý thanh toán số tiền 754.000.000đ cho nguyên đơn nhưng hiện bị đơn đang khó khăn nên bị đơn yêu cầu thanh toán trong thời hạn 08 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đối với tiền lãi 75.098.000đ thì do giữa bà T1 và ông Đ là chú cháu nên bà T1 yêu cầu ông Đ không tính số tiền lãi này. Đối với một phần căn nhà cấp 4 và mái che của nguyên đơn gắn liền trên phần đất chuyển nhượng cho bị đơn thì nguyên đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Thu T đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tổ tụng:

[1.1]. *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản là nhà đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Ngày 21/12/2022, ông Đ và bà T đã chuyển nhượng phần đất diện tích 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Ngọc T1 với giá 2.184.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng thì bà T1 đã làm thủ tục và đã được cập nhật biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023, đến ngày 06/01/2023 bà T1 thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nhưng số tiền mà bà T1 đã thanh toán cho ông Đ và bà T là 1.430.000.000đ, số tiền còn lại 754.000.000đ đến nay bà T1 chưa thanh toán, nên ông Đ và bà T khởi kiện buộc bà Nguyễn Ngọc T1 trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T tổng số tiền 829.098.000đ, trong đó số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 754.000.000đ và tiền lãi 0,83%/tháng tạm tính từ ngày 19/5/2023 đến ngày 30/5/2024 là 75.098.000đ.

Từ nội dung yêu cầu khởi kiện trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện*: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền lãi 52.780.000đ với mức lãi 1%/tháng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu bị đơn trả mức lãi suất 0,83%/tháng trên số tiền nợ gốc 754.000.000đ chưa thanh toán.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.4] *Về xác định tư cách của đương sự*: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn xác định người ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là bà Nguyễn Ngọc T2 (em ruột bà Nguyễn Ngọc T1). Tuy nhiên, bà T1 xác định do bà T2 không có tiền đặt cọc nên số tiền đặt cọc 400.000.000đ là do bà T1 bỏ ra, đến khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như thanh toán một phần tiền chuyển nhượng cho bị đơn cũng là tiền của bà T1 và do bà T1 thực hiện nên bà sẽ chịu trách nhiệm đối việc chuyển nhượng này.

Xét thấy: Theo như hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2022 là do bà Nguyễn Ngọc T1 ký kết với ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T để nhận chuyển nhượng phần đất trên. Ngày 04/01/2023, bà T1 đã được cập nhật biến động sang tên, đến ngày 06/01/2023 bà T1 đã thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn cũng xác định việc chuyển nhượng phần đất trên do bà T1 ký kết và thanh toán tiền cho nguyên đơn chứ không liên quan gì đến bà Nguyễn Ngọc T2. Do đó, Tòa án không đưa bà T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[1.5] Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N2 do ông Nguyễn Song H làm đại diện có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Ngày 21/12/2022, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T1 đối với phần đất diện tích 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH740125, số vào sổ CS11517 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ với giá 2.184.000.000đ. Việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng nên hợp đồng có giá trị pháp lý đối với các bên.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận giá chuyển nhượng là 2.184.000.000đ nhưng bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.430.000.000đ, số tiền còn lại 754.000.000đ đến nay bà T1 chưa thanh toán. Sự thừa nhận của các bên là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2]. Phía bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1 cho rằng: Không phải bà muốn kéo dài không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu của ông Đ và bà T mà do hiện bà T1 đang khó khăn nên chưa thanh toán được. Do đó, bà T1 yêu cầu phía bên ông Đ và bà T phối hợp với bà T1 để chuyển nhượng phần đất này, sau khi bán được bà sẽ trả tiền cho ngân hàng và trả cho ông Đ, bà T. Hoặc ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng lại phần đất này và hoàn trả lại cho bà số tiền đã nhận. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cho rằng bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 754.000.000đ nhưng yêu cầu nguyên đơn cho bị đơn thời hạn thanh toán là 08 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy: Theo như hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2022 thì ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T1 ngày 21/12/2022 đối với phần đất diện tích 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phía bà T1 đã thanh toán cho ông Đ và bà T số tiền 1.430.000.000đ, sau đó bà T1 đã làm thủ tục đã được cập nhật biến động sang tên ngày 04/01/2023, đến ngày 06/01/2023 bà T1 đã ký hợp đồng để thế chấp cho Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh T4 để vay tiền.

Do số tiền chuyển nhượng là 2.184.000.000đ nhưng phía bà T1 chỉ mới thanh toán 1.430.000.000đ, số tiền còn lại 754.000.000đ chưa thanh toán. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn yêu cầu nguyên đơn cho bị đơn được thanh toán số tiền 754.000.000đ

trong thời hạn 08 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nhưng không được nguyên đơn chấp nhận. Việc bị đơn chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng 754.000.000đ cho nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 754.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 351, Điều 352 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3]. Đối với tiền lãi do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi chậm trả tính từ ngày 19/5/2023 đến ngày 30/5/2024 với lãi suất 0,83%/tháng là 12 tháng 11 ngày (làm tròn 12 tháng) x 754.000.000đ, tương đương số tiền **75.098.000đ**.

Xét thấy: Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với nguyên đơn nên bị đơn làm giấy hẹn ngày 19/5/2023 sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng chưa trả cho ông **D** và bà **T** nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán.

Theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

“1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”.

Như vậy, do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng nên việc nguyên đơn yêu cầu trả tiền lãi đối với số tiền chậm thanh toán là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về thời gian tính lãi được tính từ ngày bà **T1** vi phạm nghĩa vụ thanh toán (ngày 19/5/2023) đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 30/5/2024) là 12 tháng 11 ngày, **nguyên đơn đồng ý làm tròn là 12 tháng**. Tiền lãi bà **T1** phải trả cho ông **D** và bà **T** được tính như sau: 12 tháng x 0,83%/tháng x 754.000.000đ = **75.098.000đ**.

[3.4]. Đối với tài sản trên phần diện tích đất: Qua xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một ngày 07/12/2023 thì trên đất là đất trống, chỉ có một phần ở phía Nam thửa đất có mái che có kết cấu mái Tole, khung sắt, nền xi măng diện tích 26,6m² và một phần nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men diện tích 11,1m² đang được ông **D** và bà **T** dùng để làm nhà bếp, tài sản này các đương sự thừa nhận đều được ông **D** và bà **T** xây dựng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng: Các tài sản trên đã được ông **D** và bà **T** xây dựng và sử dụng trước khi chuyển nhượng phần đất cho bà **T1**. Nên trong hợp đồng chuyển nhượng mặc dù hai bên không thỏa về việc tháo dỡ tài sản này nhưng thực tế hai bên có thỏa thuận bằng lời nói là nguyên đơn sẽ tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất chuyển nhượng khi bị đơn thanh toán đủ tiền chuyển nhượng nên tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đồng ý tháo dỡ khi bị đơn thanh toán đủ tiền cho nguyên đơn. Đại diện bị đơn cho rằng: Do phần đất diện tích 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn, bị đơn đã được cập nhật biến động sang tên nhưng nguyên đơn chưa tháo dỡ một phần tài sản trên đất thì nguyên đơn có trách nhiệm tháo dỡ.

Xét thấy: Ngày 21/12/2022, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T1 ngày 21/12/2022 đối với phần đất diện tích 168,7m², thửa số 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm chuyển nhượng ở phía Nam thửa đất có mái che kết cấu mái Tole, khung sắt, nền xi măng diện tích 26,6m² và một phần nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men diện tích 11,1m² được ông Đ và bà T dùng để làm nhà bếp. Qua xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một ngày 07/12/2023 thì tài sản trên ông Đ và bà T vẫn chưa tháo dỡ. Hiện nay, bà T1 đã được cập nhật biến động sang tên nhưng ông Đ và bà T vẫn chưa tháo dỡ nên ông Đ và bà T có trách nhiệm tháo dỡ mái che có kết cấu mái Tole, khung sắt, nền xi măng diện tích 26,6m² và một phần nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men diện tích 11,1m² gắn liền trên thửa đất 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[4]. Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

[5]. Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[6]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 351, 352, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1.

+ Buộc bà Nguyễn Ngọc T1 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T số tiền nợ gốc là 754.000.000đ (Bảy trăm năm mươi bốn triệu đồng), tiền lãi 75.098.000đ (Bảy mươi lăm triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng), tổng cộng 829.098.000đ (Tám trăm hai mươi chín triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn của người được thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T có trách nhiệm tháo dỡ mái che có kết cấu mái Tole, khung sắt, nền xi măng diện tích 26,6m² và một phần nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men diện tích 11,1m² gắn liền trên thửa đất 349, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ định giá tài sản tranh chấp: 6.162.570đ (Sáu triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm bảy mươi đồng) bị đơn phải chịu để hoàn trả lại cho nguyên đơn do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

2. 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự hành phố Thủ Dầu Một trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu T số tiền 1.320.000đ (Một triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000865 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự hành phố T.

+ Bà Nguyễn Ngọc T3 phải chịu số tiền 36.783.000đ (Ba mươi sáu triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng).

3. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo luật định.

4. 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 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Hồ Thị Hằng