TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2025/DS-ST
Ngày: 20/01/2025.
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 BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Viết Thống và bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025 tại Hội trường B - Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 695/2024/TLST-DS ngày 15/10/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 297/2024/QĐXXST-DS ngày 25/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 08/01/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà Phùng Tiểu H, sinh năm: 1963; Địa chỉ: 140/40/26/13 đường V, phường A, Q12, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Đặng Tiểu B, sinh năm: 1992; Địa chỉ: 114/21/6 đường V, phường A, Q12, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Bà Đặng Quỳnh N, sinh năm: 1989; Địa chỉ: 34 đường L, p5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Đinh Tiên H, sinh năm: 1991; Địa chỉ: 56 đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Tiểu B, sinh năm: 1992; Địa chỉ: 114/21/6 đường V, phường A, Q12, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Bà Đặng Quỳnh N, sinh năm: 1989; Địa chỉ: 34 đường L, p5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 30/3/2022, nguyên đơn bà Phùng Tiểu H sang tên công chứng chuyển nhượng căn nhà số 09 đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 342, tờ bản đồ 28, với giá thỏa thuận 15.700.000.000 đồng cho ông Đinh Tiên H. Ông H cam kết sau khi sang tên xong sẽ thanh toán đủ cho bà H, nhưng ông H lại thanh toán theo từng đợt, có từng nào gửi từng ấy (theo sao kê tài khoản kèm theo) và thống nhất với bà H sẽ trả lãi trên dư nợ giảm dần kể từ ngày 14/4/2022 với lãi suất 16%/năm.

Đến ngày 20/01/2024, ông H đã thanh toán được 13.276.000.000 đồng, bao gồm 12.067.916.393 đồng tiền gốc và 1.208.083.067 đồng tiền lãi. Còn lại 3.632.083.607 đồng tiền gốc và 347.087.880 đồng tiền lãi tạm tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 25/8/2024. Tổng là 3.979.171.487 đồng chưa thanh toán, bà H đã đòi nhiều lần nhưng ông H không tiếp tục trả.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đinh Tiên H trả cho bà Phùng Tiểu H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 3.979.171.487 đồng (trong đó 3.632.083.607 đồng tiền gốc, tiền lãi tạm tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 25/8/2024 là 347.087.880 đồng).

Bị đơn ông Đinh Tiên H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng không tham gia nên Tòa án không tiến hành hòa giải theo quy định được.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, tôi đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H. Buộc bị đơn ông Đinh Tiên H có trách nhiệm trả cho bà Phùng Tiểu H 3.632.083.607 đồng tiền gốc và 347.087.880 đồng tiền lãi tạm tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 25/8/2024. Tổng là 3.979.171.487 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Phùng Tiểu H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đinh Tiên H trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất còn lại, xác định đây là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Bị đơn cư trú tại thành phố B nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đinh Tiên H mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Tại phiên tòa, bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

3. Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất còn lại, Hội đồng xét xử thấy rằng:

3.1. Căn cứ vào các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện nguồn gốc thửa đất số 342, tờ bản đồ 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 871355, số vào sổ cấp GCN: H 00565 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 01/9/2006 cấp cho hộ bà Phùng Tiểu H có nguồn gốc đất ở trước năm 1975. Ngày 30/3/2022, bà Phùng Tiểu H, anh Đặng Tiểu B, chị Đặng Quỳnh N chuyển nhượng căn nhà số 09 đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk tại thửa đất số 342, tờ bản đồ số 28, với giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 8.500.000.000 đồng cho ông Đinh Tiên H.

Xét thấy trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2022, bà Phùng Tiểu H, anh Đặng Tiểu B, chị Đặng Quỳnh N thỏa thuận trong hợp đồng giá trị chuyển nhượng căn nhà trên với giá là: 8.500.000.000 đồng nhưng thực tế theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 thì các bên thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 15.700.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Tiên H đã đặt cọc 2.700.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc. Xét thấy việc thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là hoàn toàn tự nguyện giữa các bên được thể hiện sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phía bị đơn ông Đinh Tiên H đã chuyển khoản nhiều lần cho nguyên đơn bà H với tổng số tiền là: 13.276.000.000 đồng, trong đó: 12.067.916.393 đồng tiền gốc và 1.208.083.067 đồng tiền lãi. Phần còn lại bị đơn ông H không trả nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông H trả số tiền còn lại. Như vậy cần xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà các bên thỏa thuận là: 15.700.000.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Tiểu H, anh Đặng Tiểu B, chị Đặng Quỳnh N và ông Đinh Tiên H được lập tại Văn phòng công chứng Phan Hữu T, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk là sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, không vi phạm điều cấm, không trái với đạo đức xã hội nên được pháp luật tôn trọng và bảo vệ. Theo nội dung Hợp đồng thì việc giao nhận tiền do các bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 19/4/2022 bị đơn ông Đinh Tiên H đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên đương sự và căn cứ vào việc chuyển tiền của bị đơn ông Đinh Tiên H (có bản sao kê tài khoản kèm theo) thì xác định đến ngày 20/01/2024, ông H mới thanh toán cho bà Phùng Tiểu H được 13.276.000.000 đồng, trong đó: 12.067.916.393 đồng tiền gốc và 1.208.083.067 đồng tiền lãi. Còn lại 3.632.083.607 đồng tiền gốc và 347.087.880 đồng tiền lãi tạm tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 25/8/2024 thì ông H chưa thanh toán.

Do đó, có căn cứ để xác định bị đơn ông Đinh Tiên H chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết giữa các bên nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 3.632.083.607 đồng tiền gốc và 347.087.880 đồng tiền lãi tạm tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 25/8/2024 là phù hợp với Điều 274, 275 của Bộ luật dân sự.

3.2. Đối với yêu cầu tính lãi: Theo thỏa thuận ông H cam kết sau khi sang tên xong sẽ thanh toán đủ cho nguyên đơn bà H, nhưng ông H lại thanh toán theo từng đợt, có từng nào gửi từng ấy (theo sao kê tài khoản kèm theo) và thống nhất với bà H sẽ trả lãi trên dư nợ giảm dần kể từ ngày 14/4/2022 với lãi suất 16%/năm. Như vậy có thể khẳng định các bên thỏa thuận khi ra công chứng sẽ thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Do đó yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với số tiền chưa thanh toán là có căn cứ nên cần buộc bị đơn ông H phải có nghĩa vụ trả số tiền như nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Đinh Tiên H mặc dù được Tòa án triệu tập để tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt và không có ý kiến trình bày nên HĐXX không có cơ sở xem xét.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Đinh Tiên H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức tính 72.000.000 đồng + [2% x (3.979.171.487 đồng – 2.000.000.000 đồng)] = 111.583.429 đồng.

- Nguyên đơn bà Phùng Tiểu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275 của Bộ luật dân sự. Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Tiểu H.

2. Buộc bị đơn ông Đinh Tiên H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Phùng Tiểu H số tiền tổng cộng là: 3.979.171.487 đồng (Ba tỷ, chín trăm bảy mươi chín triệu, một trăm bảy mươi mốt ngàn, bốn trăm tám mươi bảy đồng), trong đó: 3.632.083.607 đồng tiền gốc và 347.087.880 đồng tiền lãi tạm tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 25/8/2024.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 20/01/2025) 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đinh Tiên H phải chịu 111.583.429 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Phùng Tiểu H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, 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 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
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh