

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ L
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 10/2019/DS-ST
Ngày : 25/6/2019
V/v: “Tranh chấp nghĩa vụ
dân sự”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ L, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thế Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Bảy và Ông Võ Đức Hôn

Thư ký phiên tòa: Ông Võ Chí Công- Thư ký Tòa án nhân dân thị xã L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã L tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Thảo- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019, về việc “Tranh chấp nghĩa vụ dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2019/QĐST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn* : Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972-ông Nguyễn Đức Á, sinh năm 1973; Địa chỉ : Thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức Á : Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972.

2. *Bị đơn* : Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1973; Địa chỉ : Thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Mai Xuân Đ, sinh năm 1975; Địa chỉ : Thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 12 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức Á-bà Nguyễn Thị V trình bày:

Vào ngày 08/8/2016 vợ chồng nguyên đơn có chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị C thửa đất có diện tích 152m² thuộc thửa đất số 190b, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 355752 do UBND thị xã

L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/4/2014. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T, thị xã L công chứng, chứng thực vào ngày 09/8/2016. Giá giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), nhưng để tránh nghĩa vụ thuế nên hai bên thỏa thuận trong hợp đồng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng nguyên đơn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BQ 355752 cho bà Hoàng Thị C làm thủ tục sang tên, đổi sổ theo quy định. Bà Hoàng Thị C viết giấy cam kết sau khi sang tên sổ qua tên bà C, bà C sẽ lấy sổ vay ngân hàng để thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nhưng sau khi vay ngân hàng, bà Cảnh không chịu trả tiền cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà Cảnh phải thanh toán tiền chuyển nhượng đất nhưng bà Cảnh không chịu thanh toán và cố tình né tránh. Đến ngày 11/3/2018 bà Hoàng Thị C chỉ thanh toán được 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Bà Hoàng Thị C cam kết đến tháng 11/2017 bà Cảnh sẽ thanh toán cho nguyên đơn nhưng vẫn không chịu thanh toán. Nay, yêu cầu vợ chồng bà Hoàng Thị C-ông Mai Xuân Đ phải thanh toán cho vợ chồng nguyên đơn số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) mà bà Hoàng Thị C đã mua đất của vợ chồng nguyên đơn chưa thanh toán.

Bị đơn bà Hoàng Thị C trình bày :

Vào ngày 09/8/2016 giữa bà C và vợ chồng bà Nguyễn Thị V có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 152m², thuộc thửa đất số 192b, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 35575 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/4/2014. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), nhưng sau này vợ chồng bà Nguyễn Thị V lập giấy bắt bà Cảnh ký giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất, đã sang tên bà Cảnh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng này, vợ chồng bà V đồng ý cho bà C tham gia chơi 01 phần huê mỗi tháng đóng 20.000.000 đồng (hai chục triệu đồng), bà C đã đóng 12 tháng với số tiền là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Sau khi bà C đóng xong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì vợ chồng bà Nguyễn Thị V lại thay đổi nói số tiền trên là để trả số tiền lãi đối với số tiền bà V cho rằng bà C nợ bà V 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng). Nay, không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị V, không đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Vì số tiền này, bà Cảnh đã trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V thông qua việc chơi huê, hàng tháng bà C đã đóng 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), tổng cộng số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân Đ:

Quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết giấy triệu tập và các giấy tờ khác hợp lệ theo quy định của pháp luật, nhưng ông Mai Xuân Đ không chấp hành. Tại phiên tòa hôm nay, ông Mai Xuân Đ vắng mặt lần 2 không có lý do.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng pháp luật.

Về nội dung : Qua nghiên cứu xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc vợ chồng bà Hoàng Thị C-ông Mai Xuân Đ có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng), vợ chồng bà Hoàng Thị C-ông Mai Xuân Đ phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng, lời phát biểu của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền:* Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) mà bị đơn đã mua đất của vợ chồng nguyên đơn chưa thanh toán, là tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã L.

[2] *Về tố tụng:* Tại phiên tòa, bị đơn bà Hoàng Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] *Về quan hệ pháp luật:* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) mà bị đơn đã mua đất của vợ chồng nguyên đơn chưa thanh toán. Như vậy, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp dân sự yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định tại Điều 274 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] *Về nội dung tranh chấp:* Vào ngày 08/8/2016 giữa vợ chồng nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất có diện tích 152m² thuộc thửa đất số 190b, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 355752 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/4/2014. Hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Tân Phước, thị xã L công chứng, chứng thực vào ngày 09/8/2016. Giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), nhưng để tránh nghĩa vụ thuế nên hai bên thỏa thuận trong hợp đồng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng nguyên đơn giao bản chính

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BQ 355752 cho bà Hoàng Thị C làm thủ tục sang tên, đổi sổ sang tên bà Hoàng Thị C đứng tên theo quy định. Bà Hoàng Thị C làm giấy cam kết xác nhận vào ngày 17/6/2016 bà Hoàng Thị C có mua của bà V một căn nhà diện tích 155m² thổ cư với giá tiền là 200.000.00 (hai trăm triệu đồng), cam kết trong thời hạn một năm sẽ trả đủ số tiền cho bà V. Đến ngày 31/8/2016 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 35575 do UBND thị xã L cấp ngày 10/4/2014 đã được Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L xác nhận cập nhật biến động sang tên bà Hoàng Thị C. Bà Hoàng Thị C tiếp tục làm giấy cam kết xác nhận ngày 16/7/2016 có mua của bà V một căn nhà với diện tích 155m² thổ cư với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nhưng chưa trả đồng nào cho bà V, bà C hứa đến tháng 11/2017 bà C sẽ thanh toán hết số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bà V. Tuy nhiên, đến ngày 11/3/2018 bà Hoàng Thị C chỉ thanh toán được 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Bị đơn bà Hoàng Thị C khai đã trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V thông qua việc chơi huê, hàng tháng bị đơn đã đóng 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), tổng cộng số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Nhưng bà Hoàng Thị C không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc đã trả số tiền trên.

Như vậy, bà Hoàng Thị C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định tại Khoản 1 Điều 280 và Điều 351 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Ông Mai Xuân Đ là chồng của bà Hoàng Thị C. Bà Hoàng Thị C thừa nhận thừa đất và nhà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị V là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, căn cứ điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình quy định về trách nhiệm liên đới của vợ, chồng đối với giao dịch do một bên thực hiện, ông Mai Xuân Đ phải có trách nhiệm liên đới cùng bà Hoàng Thị C thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V. Do đó, cần buộc vợ chồng bà Hoàng Thị C-ông Mai Xuân Đ phải thanh toán cho vợ chồng nguyên đơn số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng).

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên vợ chồng bà Hoàng Thị C-ông Mai Xuân Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 274 , Khoản 1 Điều 280, Điều 351 và Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

- Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình.

- 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức Á-bà Nguyễn Thị V.

Buộc vợ chồng bà Hoàng Thị C-ông Mai Xuân Đ phải thanh toán số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Á-bà Nguyễn Thị V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu 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. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2/ Án phí: Vợ chồng bà Hoàng Thị C-ông Mai Xuân Đ phải chịu 9.500.000 đồng (chín triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Á-bà Nguyễn Thị V 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã thu theo biên lai số: 0022055 ngày 15/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L.

Trường hợp bản án có hiệu lực 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, Điều 7, Điều 7a đã sửa đổi bổ sung và Điều 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, báo cho nguyên đơn biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND thị xã L;
- Chi cục THADS thị xã L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ – án văn.

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

Ngô Thế Anh

