TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 347/2024/DS-PT
Ngày 10 - 7 - 2024
Về việc 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 TỈNH BẾN TRE

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận
Ông Tôn Văn Thông

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2024/DS-PT ngày 16 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1958/2024/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 2173/2024/QĐPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Cảnh T, sinh năm 1989;
Địa chỉ: Số A, đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Kim C, sinh năm: 1972; địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm: 1978;
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Trần Như Ý, sinh năm: 1981;
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Trường T1, sinh năm: 1985; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/10/2023, bản tự khai, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn 9.131,4m^2 đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng); bị đơn đã trả trước cho nguyên đơn số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), số tiền 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng) còn lại nguyên đơn, bị đơn thống nhất thỏa thuận với nhau là bị đơn được trả dần hàng tháng là từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 50.000.000 đồng/tháng (năm mươi triệu đồng trên một tháng), thời gian trả là từ tháng 12 năm 2020, nếu bị đơn chậm trả tiền thì phải chịu tiền lãi là 1%/tháng. Việc thỏa thuận nêu trên nguyên đơn và bị đơn có lập Hợp đồng mua bán đất trả góp ngày 27/11/2020. Tuy nhiên, từ tháng 12 năm 2020 cho đến tháng 10 năm 2023 thì bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn được 27 (hai mươi bảy) tháng với số tiền là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), còn nợ lại số tiền là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng); tính đến tháng 10/2023 thì có 08 (tám) tháng bị đơn không thực hiện việc trả tiền theo thỏa thuận mặc dù đã đến hạn trả là các tháng: 01, 02, 3, 4, 7, 8, 9, 10 năm 2023.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ về thời hạn trả tiền nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), không yêu cầu trả tiền lãi.

Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý trình bày:

Ông H, bà Ý thừa nhận tổng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), vào tháng 11 năm 2020 ông H, bà Ý đã trả cho anh T 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), còn nợ lại số tiền là 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng); số tiền này hai bên thỏa thuận trả dần hàng tháng, từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng thì ông H, bà Ý sẽ trả cho anh T số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) bắt đầu từ tháng 12 năm 2020, nếu chậm trả tiền thì sẽ phải chịu lãi suất là 1%/tháng đối với số tiền chậm trả.

Từ tháng 12 năm 2020 cho đến tháng 11/2023 thì ông H, bà Ý đã trả cho anh T số tiền là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), hiện còn nợ lại 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ông H, bà Ý thực hiện trả tiền hàng tháng đúng theo thỏa thuận từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2022. Do tình hình dịch bệnh covid trước đó ảnh hưởng đến việc kinh doanh nên năm 2023 ông bà có trả được hai tháng là vào khoảng tháng 4, tháng 5 hay tháng 5, tháng 6 của năm 2023.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông H, bà Ý đồng ý trả 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) còn lại cho nguyên đơn theo phương thức: Vào tháng 01 năm 2024 ông H, bà Ý sẽ trả 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) sẽ trả hàng tháng với mức 50.000.000 đồng/tháng như đã thỏa thuận, nếu chậm trả thì sẽ trả tiền lãi là 1%/tháng đối với số tiền chậm trả.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Buộc ông Nguyễn Khắc H và bà Trần Như Ý có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lê Cảnh T số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), ghi nhận anh T không yêu cầu trả tiền lãi.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 4 năm 2024 ,bị đơn ông Nguyễn Khắc H kháng cáo, ông yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, ông bà được trả số tiền còn nợ theo phương thức trả dần hàng tháng như đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm vì lý do không nhận được giấy triệu tập tham gia phiên toà xét xử sơ thẩm của Toà án. Nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý:

[2.1] Nguyên đơn anh Lê Cảnh T và bị đơn ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý thống nhất trình bày việc tháng 11/2020, hai bên có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất tại xã T, huyện M với số tiền chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng và phía bị đơn đã trả cho nguyên đơn là 1.650.000.000 đồng, còn nợ lại là 1.350.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về phương thức trả tiền là trả dần hàng tháng với số tiền 50.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, đến tháng 10 năm 2023, bị đơn không tiếp tục thực hiện việc trả tiền theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ là 1.350.000.000 đồng. Bị đơn ông H, bà Ý thừa nhận còn nợ anh T số tiền 1.350.000.000 đồng. Việc thừa nhận nợ của phía bị đơn là chứng cứ chứng minh ông H, bà Ý còn nợ anh T số tiền 1.350.000.000 đồng, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có cơ sở xác định ông H, bà Ý còn nợ anh T số tiền 1.350.000.000 đồng.

[2.2] Ông H, bà Ý kháng cáo yêu cầu được trả dần số nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng/tháng. Yêu cầu này của ông H, bà Ý không được sự chấp nhận của nguyên đơn anh T. Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình thực hiện theo cam kết ông H, bà Ý đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng. Việc chậm thực hiện nghĩa vụ theo từng kỳ cũng bị coi là chậm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.350.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, không yêu cầu xem xét về nội dung mà chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng không nhận được giấy triệu tập, nội dung kháng cáo của bị đơn là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng nhận thấy hồ sơ vụ án thể hiện người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã nhận được giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào ngày 27/02/2024 nên có đơn xin hoãn phiên tòa (Bút lục: 51); Tòa án sơ thẩm đã hoãn phiên tòa

và tống đạt quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập cho bà Nguyễn Huỳnh Thúy N là vợ của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông T1), ở chung nhà với ông T1 và bà N cam kết giao giao lại cho ông T1. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm đã thực hiện thủ tục tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ, đúng quy định tại khoản 5 Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Từ những phân tích trên, nhận thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn ông H, bà Ý là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 280, 282, 288, 351, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 5, 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

1. Buộc ông Nguyễn Khắc H và bà Trần Như Ý1 nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lê Cảnh T số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), ghi nhận anh T không yêu cầu trả tiền lãi.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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:

3.1. Hoàn trả lại cho anh Lê Cảnh T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 26.250.000 đồng (hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005394 ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

3.2. Buộc ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý có nghĩa vụ liên đới nộp 52.500.000 đồng (năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Khắc H, bà Trần Như Ý mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H, bà Ý mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0004529 và 0004530 cùng ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Ông H, bà Ý đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng