

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 04/2018/DS-ST

Ngày: 05-4-2018

V/v: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả
tiền nhận chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nhơn;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ;
2. Ông Nguyễn Như Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thành Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017 về “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2018/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn H và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H; địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền số 13 ngày 08-3-2018); có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Thiên Th; địa chỉ: thôn B, xã T, huyện G, tỉnh Gia Lai; vắng mặt không lý do.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:* Ông Ksor Th và bà Puih H’L; địa chỉ: làng Y, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 30-10-2017 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 17-6-2014, ông H và bà H nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 149 và 166 thuộc tờ bản đồ số 26, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 105346, tại tổ dân phố M, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai của ông Ksor Th, bà Puih H'L, tổng diện tích là 1.005,7m². Hai bên chỉ lập giấy viết tay không có công chứng, chứng thực.

Ngày 07-8-2016, do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ 02 thửa đất trên cho ông Phạm Thiên Th. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản với nội dung: số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông Th là 60.000.000 đồng, khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông Th thanh toán cho ông bà 20.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng ông Th có nghĩa vụ thanh toán hết khi ông bà hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên cho ông Th. Bên nào vi phạm sẽ bị phạt số tiền 10.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó ông Th không thực hiện các thỏa thuận này. Hiện nay ông H, bà H đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Th nhưng ông Th không trả tiền cho ông bà.

Nay ông H, bà H khởi kiện yêu cầu ông Th phải thanh toán cho ông bà 60.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất; 10.000.000 đồng tiền phạt như đã cam kết và chịu khoản tiền lãi của số tiền 60.000.000 đồng do việc chậm trả từ ngày 29-12-2016 đến ngày khởi kiện (30-10-2017) theo mức lãi suất 0,75%/tháng là 4.260.000 đồng.

2. Ông Phạm Thiên Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng theo quy định nhưng vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

3. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 24-11-2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Ksor Th và bà Puih H'L trình bày:

Ngày 17-6-2014, ông bà đã chuyển nhượng hai thửa đất số 149 và 166, tờ bản đồ số 26 tại tổ dân phố M, thị trấn K, huyện G cho vợ chồng ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị H nhưng hai bên chưa làm thủ tục đăng ký sang tên. Năm 2016, ông H, bà H chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên cho ông Phạm Thiên Th nên các bên đã thống nhất thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông Th. Hiện nay thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Th đã hoàn tất nên ông Th, bà H'L không có ý kiến, tranh chấp gì và không tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông bà.

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:

4.1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Ia Grai đã xác định quan hệ tranh chấp, thụ lý, tiến hành các hoạt động tố tụng trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tính lãi chậm trả đối với số tiền 70.000.000 đồng; buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Đơn khởi kiện của ông H, bà H đảm bảo về hình thức; yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả tiền nhận chuyển nhượng đất là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Phạm Thiên Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Ksor Th, bà Puih H'L đã có lời khai, từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ksor Th, bà Puih H'L với ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị H, mặc dù vi phạm về hình thức theo Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nhưng các bên tham gia đều thừa nhận, không tranh chấp và thống nhất thỏa thuận để ông Ksor Th, bà Puih H'L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Thiên Th. Sự thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức nên phát sinh hiệu lực. Vì vậy theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, có căn cứ khẳng định nội dung biên bản thỏa thuận giữa ông Phạm Thiên Th với ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị H là có thật. Theo đó ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng hai thửa đất số 149 và 166, tờ bản đồ số 26 tại tổ dân phố M, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 105346 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp ngày 27-12-2013 mang tên ông Ksor Th, bà Puih H'L cho ông Phạm Thiên Th; ông Th có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà H số tiền 60.000.000 đồng, trong đó 20.000.000 đồng thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, 40.000.000 đồng thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng; bên nào vi phạm thỏa thuận sẽ bị phạt 10.000.000 đồng.

Theo kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện G thì việc chỉnh lý sang tên hai thửa đất số 149 và 166, tờ bản đồ số 26 tại tổ dân phố M, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai cho ông Th được hoàn thành ngày 28-02-2017. Tuy nhiên đến nay ông Th vẫn chưa thanh toán số tiền

60.000.000 đồng cho ông H, bà H. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H là có căn cứ, cần áp dụng khoản 1 Điều 701, Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2005 buộc ông Th phải trả cho ông H, bà H 60.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 10.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng.

[4] Điều 290 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tương ứng với Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận; 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy theo thỏa thuận giữa các bên thì ông Th phải thanh toán dứt điểm số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H tại thời điểm ông H, bà H hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Th là ngày 28-02-2018. Do ông Th chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên ông H, bà H yêu cầu tính lãi đối với số tiền chậm trả là có căn cứ, được chấp nhận. Tuy nhiên ông H, bà H căn cứ vào thời điểm hẹn trả kết quả chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bộ phận Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện G là ngày 29-12-2016 để yêu cầu tính lãi là chưa phù hợp, cần căn cứ vào ngày Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện G hoàn tất việc chỉnh lý sang tên hai thửa đất số 149 và 166, tờ bản đồ số 26 tại tổ dân phố M, thị trấn K, huyện G cho ông Th là ngày 28-02-2017 để tính lãi. Như vậy số tiền lãi ông Th phải thanh toán cho ông H, bà H là: $60.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 08 \text{ tháng} 01 \text{ ngày} = 3.615.000 \text{ đồng}$ (áp dụng mức lãi suất cơ bản theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29-11-2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

[5] Tổng số tiền ông Phạm Thiên Th phải trả cho ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị H là 73.615.000 đồng. Trong đó tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60.000.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng là 10.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 3.615.000 đồng.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lãi đối với số tiền chậm trả không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc ông Phạm Thiên Th phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này là: $73.615.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.680.750 \text{ đồng}$.

Hoàn trả cho ông H, bà H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 290, Điều 305, Điều 422 và Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005,
Xử:

1. Buộc ông Phạm Thiên Th có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị H tổng số tiền là 73.615.000 đồng (Bảy mươi ba triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Ông Phạm Thiên Th phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.680.750 đồng (Ba triệu sáu trăm tám mươi nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 1.856.500 đồng (Một triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm đồng) đã nộp theo Biên lai số 0000443 ngày 10-11-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Ia Grai;
- CCTHADS huyện Ia Grai;
- Lưu: HSVA, VT-LT.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Thành Nhơn