

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM TÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày: 19 - 5 - 2023

V/v: Tranh chấp thực hiện
nghĩa vụ trả tiền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM TÂN, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Trọng;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Quang Sơn;

Bà Trần Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Trà My-Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên-Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2023/QĐST-DS ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn Đ, sinh năm: 1970; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (có mặt);

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm: 1997; địa chỉ thường trú: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ cư trú: Thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Huỳnh Thị N, sinh năm: 1935; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt);

- Bà Hồ Thị H1, sinh năm: 1972; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 24/10/2022 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Hồ Văn Đ trình bày:

Hộ gia đình bà Huỳnh Thị N có hai thành viên gồm bà N và ông Hồ Văn Đ (con bà N). Ngày 19/12/2007, hộ bà Huỳnh Thị N được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận số AL 435958 ngày 19/12/2007 đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 40, diện tích 761m², tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 04/4/2008 và ngày 20/10/2009, thửa đất 589 được tách thành thửa số 589a, diện tích 125m² và thửa 589b, diện tích 201m². Diện tích còn lại là 435m²

Ngày 30/7/2019, hộ bà N nộp đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/8/2019, diện tích đất trên của hộ bà N được cấp đổi thành 03 thửa trong đó có thửa số 828, tờ bản đồ số 40, diện tích 245,5m², thuộc Giấy chứng nhận số CS 918119 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Trước khi thực hiện việc cấp đổi, thửa đất số 828 được bà N, ông Đ chuyển nhượng cho bà Hồ Thị H1 (con ruột bà N) một phần thửa đất có chiều ngang theo đường Quốc lộ 55 là 7m và tặng cho bà H1 thêm một phần đất có chiều ngang là 4m, tổng cộng là 11m để bà H1 xây dựng quán C. Phần đất chuyển nhượng, tặng cho các bên không nêu cụ thể diện tích mà chỉ xác định dựa trên chiều ngang mặt tiền thửa đất, còn ranh giới các cạnh còn lại do các bên tự thỏa thuận miệng.

Ngày 13/9/2018, bà Huỳnh Thị Kim H (là con ruột bà H1, cháu gọi ông Đ là cậu) có đặt cọc cho ông Đ số tiền 40.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc diện tích còn lại sau khi chuyển quyền cho bà H1. Phần đất này có chiều ngang theo Quốc lộ E là 4m, chiều dài tính từ tim đường là 70m (bao gồm lộ giới). Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng/m ngang thành tiền là 160.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ đồng ý chuyển nhượng cho bà H thêm 1m ngang nữa với giá là 60.000.000 đồng/m ngang. Tổng số tiền chuyển nhượng là 220.000.000 đồng. Vì thửa đất có chiều ngang mặt tiền dài hơn chiều ngang mặt hậu nên phần đất còn lại có chiều ngang mặt tiền là 1,5m ông Đ đồng ý giao cho bà H sử dụng và không có yêu cầu gì.

Để thuận lợi cho việc chuyển nhượng, bà N, ông Đ, bà H1, bà H thống nhất để bà N, ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 828 cho bà Huỳnh Thị Kim H (bao gồm phần đất chuyển quyền cho bà Hồ Thị H1), sau đó, bà H1 và bà H tự thỏa thuận phân chia với nhau. Ngày 09/7/2020, bà N, ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 828 cho bà H, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 và được Chi nhánh Văn phòng Đ1 đăng ký chuyển quyền cho bà H ngày 18/9/2020.

Ngay sau khi công chứng xong, bà H có ký xác nhận còn nợ của ông Đ số tiền nhận chuyển nhượng là 137.500.000 đồng. Số tiền này bà H cam đoan sẽ thanh toán cho ông Đ thành hai lần, lần đầu vào ngày 15/12/2020 (Âm lịch) sẽ

thanh toán số tiền 68.500.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào cuối tháng 4/2021 (Âm lịch).

Tuy nhiên, đến nay mặc dù ông Đ nhiều lần yêu cầu nhưng bà H vẫn không thanh toán cho ông. Do vậy, ông Đ khởi kiện yêu cầu bà H phải thanh toán cho ông số tiền 137.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất của Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà H thanh toán cho ông số tiền 137.500.000 đồng, ông không yêu cầu tính lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà Huỳnh Thị N thống nhất với lời trình bày của ông Hồ Văn Đ, Trước khi được cấp đổi giấy chứng nhận trên, bà và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Hồ Thị H1 một phần diện tích đất với chiều ngang 7m, đồng thời tặng cho bà H1 thêm một phần đất liền kề phần đất chuyển nhượng với chiều ngang 4m theo mặt tiền Quốc lộ E. Như vậy, tổng số đất bà và ông Đ vừa chuyển nhượng, vừa tặng cho bà H1 tính theo chiều dài mặt tiền quốc lộ 55 là 11m. Việc thỏa thuận chuyển nhượng, tặng cho trên chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì chứng minh.

Toàn bộ số đất còn lại, bà và ông Đ chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim H với số tiền tổng cộng là 220.000.000 đồng. Đến nay, bà H chỉ mới thanh toán 82.500.000 đồng, còn lại 137.500.000 đồng bà H xin trả hai lần nhưng đến nay vẫn không trả. Bà N đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, số tiền này bà đã cho ông Đ nên ông Đ toàn quyền quyết định, không liên quan gì đến bà. Bà N đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập bị đơn bà Huỳnh Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H1 tham gia tố tụng nhưng bà H, bà H1 từ chối nhận tất cả các văn bản của Tòa án và không tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Huỳnh Thị Kim H phải trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ 137.500.000 đồng; nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết bất kỳ vấn đề gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trình tự, thủ tục giải quyết vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Kim H phải trả cho nguyên đơn

ông Hồ Văn Đ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 137.500.000 đồng và tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn ông Hồ Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Kim H phải trả cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 137.500.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù số nợ trên phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N, ông Hồ Văn Đ với bà Huỳnh Thị Kim H nhưng sau khi ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật, ông Đ và bà H xác lập thỏa thuận mới để xác định số tiền còn nợ, thời điểm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật và các bên đã thực hiện xong. Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bà H phải trả số nợ theo cam kết trên mà không tranh gì về quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền” theo quy định tại khoản 14 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 357 của Bộ luật dân sự. Do bị đơn có nơi cư trú tại thôn H, xã T, huyện H nên Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Thị Kim H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Hồ Thị H1 vắng mặt. Xét thấy, bà H, bà H1 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; bà N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn tuy biết việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với mình nhưng không tham gia tố tụng nên được coi là từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, trong đó có quyền cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình cũng như quyền phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, Tòa án căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn, đương sự khác cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 13/9/2018, ông Hồ Văn Đ có nhận của bà Huỳnh Thị Kim H số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 4m theo Quốc lộ E, chiều dài 70m (tính từ tim đường) với giá 40.000.000 đồng/m ngang, thành tiền là 160.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ đồng ý chuyển nhượng thêm cho bà H 1m ngang nữa trị giá là 60.000.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận là 220.000.000 đồng. Ngày 07/9/2020, hộ bà N (gồm bà và ông

Đ) ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H toàn bộ thửa số 828, tờ bản đồ số 40, diện tích 245,5m², thuộc Giấy chứng nhận số CS 918119 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi ngày 23/8/2019 cho hộ bà Huỳnh Thị N trị giá 84.000.000 đồng, hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C1. Theo ông Đ, diện tích đất mà ông chuyển nhượng cho bà H là một phần thửa số 828 có chiều ngang mặt tiền là 6,5m, nhưng do chiều ngang mặt sau ngắn hơn nên chỉ tính tiền 5m, phần còn lại có chiều ngang 11m thuộc quyền sử dụng của bà H1. Để thuận lợi trong việc chuyển nhượng, các bên thống nhất để bà N, ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 828 cho bà Huỳnh Thị Kim H. Bà H1 và bà H tự thỏa thuận phân chia với nhau. Tính đến nay, bà H mới thanh toán cho ông Đ số tiền 82.500.000 đồng, số tiền còn lại 137.500.000 đồng bà H ký xác nhận nợ và cam kết thanh toán cho ông làm hai đợt nhưng đến nay bà H không thực hiện đúng cam kết nên ông khởi kiện yêu cầu bà H phải trả cho ông số tiền trên.

[5] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, ông Đ xuất trình bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2018, tại mặt sau trang 4 của hợp đồng đặt cọc này, các bên lập thỏa thuận với nội dung: *“Hôm nay ngày 09/7/2020, cậu Hồ Văn Đ có tạm ứng của cháu Huỳnh Thị Kim H số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng chẵn). Tính đến ngày hôm nay, số tiền cậu Đ đã tạm ứng là: 82.500.000 đồng, viết bằng chữ (T mười hai triệu năm trăm ngàn). Số tiền còn lại 137.500.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn). Đến ngày 15/12/2020 Âm lịch, cháu H sẽ thanh toán cho cậu Đ số tiền 68.500.000 đồng (Sáu mươi tám triệu năm trăm ngàn), số tiền còn lại sẽ thanh toán vào cuối tháng 4/2021 Âm lịch”*, có chữ ký của bà H. Xét nội cam kết này là có cơ sở, phù hợp lời khai của ông Huỳnh Tấn S tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân xác nhận bà H có ký xác nhận còn nợ ông Đ số tiền 137.500.000 đồng, nội dung này do cha của bà H viết, có chữ ký của bà H và ông Đ. Mặt khác, tại các biên bản lấy lời khai của những người làm chứng ngày 08/3/2023, bà Hồ Thị T1, bà Hồ Thị Mỹ T2 (là di ruột của bị đơn) đều thống nhất xác nhận có việc bà Huỳnh Thị N, ông Hồ Văn Đ chuyển nhượng thửa đất số 828 cho bà Huỳnh Thị Kim H. Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định hộ bà N (gồm bà, ông Đ) có chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích đất thuộc thửa số 828, tờ bản đồ số 40 có chiều ngang mặt tiền Quốc lộ E là 6,5m, nhưng tính tiền 5m với trị giá là 220.000.000 đồng, bà H chỉ mới thanh toán được 82.500.000 đồng, số tiền còn lại 137.500.000 đồng bà H ký xác nhận sẽ trả dứt cho ông Đ vào cuối tháng 4/2021 Âm lịch nhưng đến nay chưa trả là vi phạm nghĩa vụ, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông Đ. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc bà H phải trả cho ông số tiền 137.500.000 đồng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật.

[6] Trong vụ việc này, phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của bà N và ông Đ cùng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, lẽ ra cần buộc bà H phải có trách nhiệm trả số tiền này cho bà N và ông Đ. Tuy nhiên, bà N đồng ý cho ông Đ số tiền này để ông Đ toàn quyền quyết định, xét đây là ý kiến tự nguyện

của bà N, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, nghĩ nên buộc bà H phải trả cho cá nhân ông Đ số tiền trên.

[7] Về tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Văn Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí: Bà Huỳnh Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 14 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 274, Điều 351, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;
- 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Đ về tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với bà Huỳnh Thị Kim H.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim H phải trả cho ông Hồ Văn Đ số tiền 137.500.000 đồng (*Một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Bà Huỳnh Thị Kim H phải chịu 6.875.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hồ Văn Đ 3.425.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010449 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Tân.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 19/5/2023); đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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 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:

- VKSND huyện Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Hữu Trọng