

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 51/2019/DS-ST

Ngày 23-12 -2019.

*“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 HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Mơ

2. Bà Hứa Thị Nhị.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 132/2019/TLST-DS ngày 09/7/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2019/QĐST – DS ngày 11 tháng 11 năm 2019. Quyết định hoãn phiên tòa số: 62a/2019/QĐST-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Vũ Văn H

Địa chỉ: Thôn TT, xã TH, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Kh - Có mặt

Địa chỉ: Số 6d, T, xã Đ, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông.

- Bị đơn: Chị Vũ Thị L- vắng mặt lần 02

Địa chỉ: Thôn TT, xã TH, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 5 năm 2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Kh trình bày: Khoảng tháng 7 năm 2017 anh Vũ Văn H có bán cho chị Vũ Thị L trú tại:Thôn TT, xã Th, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông diện tích đất rẫy khoảng 01 ha với số tiền 700.000.000 đồng, chị L trả trước số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 300.000.000 đồng chị L hẹn đến ngày 24/11/2017 sẽ trả. Hai bên đã lập thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Ngày 16/8/2017 hai bên ra phòng công chứng Đắk Song lập hợp đồng theo mẫu cụ thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 890743, diện tích 10.030,7m² thửa đất số 46 tờ

bản đồ số 20 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2016 mang tên Vũ Văn H, đất tọa lạc tại thôn Thuận Tân, xã Thuận Hạnh, huyện Đắk Song với số tiền ghi hạ xuống là 450.000.000 đồng, việc lập hợp đồng này nhằm để chị L hoàn thành thủ tục sang tên bìa đỏ. Đến hạn trả nợ chị L chỉ trả cho anh H số tiền 200.000.000 đồng, còn nợ lại 100.000.000 đồng trong khi anh H đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chị L hoàn chỉnh, mặc dù anh H đòi rất nhiều lần yêu cầu chị L trả số tiền còn lại nhưng chị L không trả, ngày 27/3/2019 anh H làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) xã Thuận Hạnh, huyện Đắk Song yêu cầu giải quyết. Tại buổi hòa giải ngày 23/4/2019 chị L có thỏa thuận nợ anh H 115.000.000 đồng trong đó nợ gốc 100.000.000 đồng lãi 15.000.000 đồng xin hẹn 02 tháng sẽ trả nhưng anh H không đồng ý. Do đó UBND xã Thuận Hạnh chuyển hồ sơ ra Tòa án để giải quyết, ngày 02/5/2019 anh H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị L trả số tiền gốc còn lại 100.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh 15.000.000 đồng, tổng cộng là 115.000.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu tính lãi 15.000.000 đồng chỉ yêu cầu chị L trả số tiền gốc 100.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập họp lệ bị đơn chị Vũ Thị L đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng chị L vắng mặt không có lý do. Tòa án đã tổng đạt họp lệ thông báo thụ lý vụ án cho chị L. Chị L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử (HĐXX) xét xử vắng mặt chị L.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, còn bị đơn chưa chấp hành tốt quy định của pháp luật tố tụng dân sự gây khó khăn cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án; hoạt động xét xử tiến hành khách quan và đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị HĐXX tuyên chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Văn H tuyên buộc Vũ Thị Lan trả cho anh H số tiền gốc 100.000.000 đồng. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) đình chỉ phần yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: 01 hợp đồng mua rẫy viết tay ngày 17/11/2017, 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của phòng Công chứng Đắk Song (bản sao chứng); 01 giấy cam kết trả nợ do chị L viết đây là tình tiết, sự kiện các bên đương sự đã thống nhất nên không phải chứng minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Anh Vũ Văn H khởi kiện yêu cầu chị Vũ Thị L trả số tiền 115.000.000 đồng của việc chuyển nhượng

đất nên tranh chấp này được xác định là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” **theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS**. Bị đơn chị Vũ Thị L có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại thôn TT, xã TH, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị L được lập ngày vào ngày 16/8/2017. Ngày 09/7/2019 anh H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết. Do vậy thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định của pháp luật.*

[3] Xét yêu cầu của anh Vũ Văn H về việc đề nghị chị Vũ Thị L trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 115.000.000 đồng còn nợ, HĐXX nhận thấy: Ngày 16/8/2017 giữa anh Vũ Văn H và chị Vũ Thị L có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.030,7m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 890743 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2016 mang tên Vũ Văn H, đất tọa lạc tại thôn Thuận Tân, xã Thuận Hạnh, huyện Đắk Song với số tiền là 450.000.000 đồng, nhưng thực tế số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng, chị L đưa trước cho anh H số tiền 400.000.000 đồng anh H cùng chị L làm thủ tục sang nhượng hoàn chỉnh cho chị L, ngày 06/10/2017 thì Lan hoàn thành thủ tục sang tên và được cấp diện tích 10.030,7m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI392780 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 06/10/2016 mang tên Vũ Thị L, đất tọa lạc tại thôn Thuận Tân, xã Thuận Hạnh, huyện Đắk Song. Do chị L còn nợ tiền anh H 300.000.000 đồng nên ngày 17/11/2017 giữa anh H chị L lập giấy viết tay về chuyển nhượng diện tích đất trên với số tiền 700.000.000 đồng đưa trước 400.000.000 đồng còn lại 300.000.000 đồng hẹn ngày 24/11/2017 trả đủ nhưng đến hạn chị L chỉ trả cho anh H số tiền 200.000.000 đồng còn lại 100.000.000 đồng chị L xin khất nợ, mặc dù anh H đòi rất nhiều lần yêu cầu chị L trả số tiền còn lại nhưng chị L không trả, ngày 27/3/2019 anh H làm đơn đề nghị UBND xã Thuận Hạnh, huyện Đắk Song yêu cầu giải quyết tại buổi hòa giải ngày 23/4/2019 chị L xác nhận và thỏa thuận nợ anh H số tiền 115.000.000 đồng trong đó nợ gốc 100.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng đất và tiền chịu lãi 15.000.000 đồng xin hẹn 02 tháng sẽ trả nhưng anh H không đồng ý. Điều này thể hiện việc chuyển nhượng diện tích 10.030,7m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA890743 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2016 mang tên Vũ Văn H, đất tọa lạc tại thôn Thuận Tân, xã Thuận Hạnh, huyện Đắk Song quyền sử dụng đất giữa anh H và chị L là có thật, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hình thức của hợp đồng đảm bảo theo quy định của pháp luật về đất đai tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định “ 3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) *Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc*

chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

Nội dung của hợp đồng đảm bảo theo Điều 698 Bộ luật dân sự (BLDS) “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;

2. Quyền, nghĩa vụ của các bên;

.....

5. Giá chuyển nhượng;

6. Phương thức, thời hạn thanh toán;

7. Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

8. Các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất;

9. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.”

– Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Bên chuyển nhượng: ”, chỉ có điều khoản về số tiền là không đúng vì số tiền thực tế chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng, sau đó các bên thỏa thuận bằng giấy viết tay xác nhận cụ thể số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng chưa trả nên cần buộc bị đơn trả số tiền còn lại cho nguyên đơn là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện đối với số tiền lãi 15.000.000 đồng và yêu cầu HĐXX buộc chị L trả số nợ còn lại là 100.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của BLTTDS đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 15.000.000 đồng.

[5] Bị đơn không đến Tòa làm việc mặc dù đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ và các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng bị đơn vẫn cố tình vắng mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn

[6] Xét quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn H buộc chị Vũ Thị L phải trả cho anh H số tiền gốc 100.000.000 đồng

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, buộc bị chị Vũ Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí tiền công nhận hợp đồng và 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền giải quyết hậu quả hợp, tổng cộng là 5.300.000 đồng. Hoàn trả cho anh Vũ Văn H số tiền 3.175.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004917 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 143; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 264; Điều 267; Điều 271; Điều 273 BLTTDS;

Áp dụng Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; Điều 698, 699, 700, 701, 702 khoản 2 Điều 468 của BLDS; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Văn H và chị Vũ Thị L.

Buộc chị Vũ Thị L phải trả cho anh Vũ Văn H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì 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 bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu của anh Vũ Văn H đối với số tiền lãi 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng)

3. Về án phí: Tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng). Buộc chị Vũ Thị L phải chịu toàn bộ số tiền 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho anh Vũ Văn H số tiền 3.175.000 đồng (Ba triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004917 ngày 24/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

“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 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:

- TAND tỉnh Đắk nông;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phan Xuân Hoàng

