TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 46/2022/DS - ST
Ngày 20 tháng 9 năm 2022.
"V/v Kiện đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tuyết và bà Vũ Thị Thanh Giang.

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Hương, thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên toà: Ông Dương Minh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số số: 88/2022/TLST-DS ngày 08/4/2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2022/QĐST-DS, ngày 05 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Lan H, sinh năm 1964.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố 4, thị trấn Ea, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Hẻm 5../2.. Nguyễn Thị Đ, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. *(Có mặt)*

-Bị đơn cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị A có: Ông Nhữ Văn C, sinh năm 1989. Nơi cư trú: Thôn 6.., xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *(Có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2022 và bản tự khai ngày 20/4/2022, tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Lan H trình bày:*

Vào ngày 21/12/2021 tôi và ông C có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 179, tờ bản đồ số 4 với diện tích 3833 m^2. Tại tổ dân phố 4A, thị trấn Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 2.420.000.000 đồng, tuy nhiên theo hợp đồng chuyển nhượng giá là 400.000.000 đồng. Ông Nhữ Văn C đã thanh toán cho tôi và còn nợ lại 100.000.000 đồng ông C giữ lại và yêu cầu tôi viết bản cam kết đất không có tranh chấp, không có lấn chiếm thì sau 30 ngày ông C sẽ trả đủ cho tôi. Mặc dù đất của tôi chuyển nhượng cho ông Nhữ Văn C không có tranh chấp như thỏa thuận, tuy nhiên ông Nhữ Văn C vẫn cố tình không trả cho tôi. Vậy tôi đề nghị Tòa án buộc ông Nhữ Văn C phải trả cho tôi số tiền còn nợ lại là 100.000.000 đồng và không yêu cầu phải trả tiền lãi suất.

** Bản tự khai ngày 21/6/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2022, tại phiên tòa bị đơn ông Nhữ Văn Ch trình bày:*

Vào ngày 21/12/2021 tôi và bà Trần Thị Lan H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 179, tờ bản đồ số 4 với diện tích 3833 m^2. Tại tổ dân phố 4a, thị trấn Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng thực tế là 2.420.000.000 đồng. Tôi có giữ số tiền 100.000.000 đồng và yêu cầu bà H viết bản cam kết đất không có tranh chấp, không có lấn chiếm thì sau 30 ngày thì tôi sẽ trả đủ cho bà H số tiền 100.000.000 đồng còn lại.

Tuy nhiên, sau khi công chứng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử đất đứng tên tôi, khi tôi và bà H tiến hành bàn giao thực địa trên có sự tranh chấp giữa ông Lê Văn C nên tôi không đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng cho bà H.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị A trình bày*: Việc chuyển nhượng đất giữa ông C (Chồng) và bà H tôi không chứng kiến vì tôi giao hết cho chồng tôi, đây là tài sản chung của chúng tôi, hiện lô đất này đã sang tên đứng tên vợ, chồng tôi. Nay bà H khởi kiện yêu cầu chúng tôi phải trả số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng, do tôi không tham gia giao dịch nên tôi ủy quyền cho chồng tôi được toàn quyền quyết định.

Phần tranh luận:

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Lan H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nhữ Văn C phải trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu 100.000.000 đồng và không yêu cầu tiền lãi suất.

- Bị đơn cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lan H

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar phát biểu ý kiến:

-*Về tố tụng*: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng, thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều từ Điều 70 đến Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự, phân tích các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 166, Điều 280 của Bộ luật dân sự. Chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A phải trả cho bà Trần Thị Lan H số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng và không yêu cầu về lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1]. *Xét về tố tụng*: Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xác định quan hệ pháp luật: *"Kiện đòi tài sản"* được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại thời điểm bà Trần Thị Lan H khởi kiện, bị đơn ông Nhữ Văn C cư trú tại thôn 6.., xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, do vậy Tòa án nhân dân huyện Ea Kar áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2]. *Xét về nội dung*:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ.

Vào ngày 21/12/2021 bà Trần Thị Lan H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3833 m^2 đất thửa 179, tờ bản đồ số 4 với diện tích 3833 m^2. Tại tổ dân phố 4A, thị trấn Ea Knốp, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A, với giá chuyển nhượng thực tế là 2.420.000.000 đồng, ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A đã thanh toán còn nợ số tiền 100.000.000 đồng. Việc này các bên đương sự thừa nhận là đúng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự nên không cần phải chứng minh.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Lan H với ông Nhữ Văn C và bà Phạm Thị A là ngay thẳng, trung thực tự nguyện, hợp pháp phù hợp với nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar chỉnh lý biến động ngày 28/12/2021 ông Nhữ Văn C và bà Phạm Thị A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã có hiệu lực pháp luật.

Ông Nhữ Văn C cho rằng, diện tích đất bà H giao không đủ so Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết giữa các bên, ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar chỉnh lý biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/12/2021 đúng với diện tích được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H, đồng thời ông C, bà A đã nhận, quản lý toàn bộ diện tích đất cho đến nay, nên bà Trần Thị Lan H không phải là chủ sở hữu đối diện tích đất từ thời điểm ngày 28/12/2021. Tại biên bản làm việc ngày 12/01/2022 của UBND thị trấn Ea Knốp đã xác định diện tích đất chuyển nhượng bà H đã sử dụng ổn định, đúng ranh giới theo hiện trạng sử dụng, ông Nhữ Văn C thống nhất nội dung giữ nguyên hiện trạng, đề nghị điều chỉnh và cập nhật lại bản đồ địa chính cho đúng thực tế. Như vậy ông Nhữ Văn C đã mặc nhiên đồng ý, nên không có căn cứ cho rằng bà H giao thiếu đất. Việc ông Nhữ Văn C không trả tiền còn thiếu cho bà Trần Thị Lan H là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng theo điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự, là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng. Nhưng bà Trần Thị Lan H không yêu cầu hủy hợp đồng mà chỉ yêu cầu ông Nhữ Văn C phải trả số tiền còn nợ là phù hợp. Do đó có căn cứ khẳng định ông Nhữ Văn C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền cho bà Trần Thị Lan H theo quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật dân sự.

Mặc dù bà Trần Thị Lan H và ông Nhữ Văn C xác lập giao dịch chuyển nhượng diện tích đất trên, nhưng bà Phạm Thị A thừa nhận tài sản nhận chuyển nhượng của bà H là tài sản chung của ông C và bà A. Do đó, bà Phạm Thị A phải có trách nhiệm liên đới cùng ông Nhữ Văn C đối số tiền còn nợ này là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lan H là có căn cứ, cần chấp nhận, buộc ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A phải trả cho bà Trần Thị Lan H số tiền nợ 100.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2]. Về tiền lãi suất: Bà Trần Thị Lan H không yêu cầu ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A phải trả tiền lãi suất nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[3] Xét quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận toàn bộ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lan H được chấp nhận, nên ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Lan H số tiền đã tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 280 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự;

-Điều 27 Luật Hôn nhân gia đình.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lan H.

Buộc ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A phải trả cho bà Trần Thị Lan H số tiền 100.000.000 đồng.*(Một trăm triệu đồng chẵn)*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

Về án phí: Buộc ông Nhữ Văn C, bà Phạm Thị A phải nộp 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* tiền án phí DSST có giá ngạch *(Theo mức 100.000.000đ x 5%)*.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Lan H tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 đồng *(Hai triệu, lăm trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 60AA/2021/0005991, ngày 07/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

"Trong 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 thoả 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".

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Tuân

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Kar;
- Thi hành án DS huyện Ea Kar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.