TAND HUYỆN LỤC NAM **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2024/DS-ST
Ngày 17 – 5 – 2023
V/v "Buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lự.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Hoài Mơ, bà Nguyễn Thị Yến.
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thẩm thụ lý số: 119/2023/TLST- DSTC ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2022/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 4 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2024/QĐST - DSTC ngày 26/4/2024 giữa các đương sự:
Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1971(có mặt)
Địa chỉ: Đ, TT Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang
Bị đơn: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1980 (vắng mặt khi xét xử có mặt khi tuyên án)
Chị Nguyễn Thị V1, sinh năm 1981(vắng mặt khi xét xử có mặt khi tuyên án)
Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1973 (có mặt)
Địa chỉ: P, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 17/10/2023 cùng các lời khai nguyên đơn chị Nguyễn Thị V trình bày: Tháng 3 năm 2021 chị và vợ chồng anh chị C, V1 có thoả thuận mua bán 01 mảnh đất diện tích 153,7 m2 trong đó có 55 m2 đất nhà ở đô thị và 98,7m2 đất trồng cây lâu năm được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU: 689421 ngày 11/02/2020 mang tên bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971; địa chỉ: TDP Đ, Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Thửa đất số 158, tờ bản đồ 01) với giá 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Khi mua bán đất do quen biết, tin tưởng nhau nên hai bên không lập giấy

tờ mua bán chỉ thoả thuận bằng miệng, cụ thể chị sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh C chị V1 trước sau đó đến 15/11/2021 anh C, chị V1 sẽ trả chị số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn) như đã thoả thuận còn nếu không trả đúng hạn anh C, chị V1 sẽ phải hoàn trả lại mảnh đất trên. Tuy nhiên đến 15/11/2021 anh C, chị V1 vẫn không thực hiện đúng theo thoả thuận giữa 2 bên khi mua bán đất. Mãi đến 04/01/2023 sau khi chị đòi nhiều lần anh C, chị V1 mới trả chị số tiền 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng) và có xin lập giấy ghi nợ (viết tay) đề ngày 04/01/2023 để khất nợ lại số tiền 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng) và có hẹn đến ngày 20/5/2023 trả nốt số tiền trên, có cam kết tại giấy nhận nợ rằng nếu anh C, chị V1 không trả hết chị số tiền 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng) thì sẽ phải trả lại cho chị 01 mảnh đất mà chị đã chuyển nhượng cho anh chị Cảng V1 trước đó còn chị sẽ hoàn trả lại cho anh C, chị V1 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng) như cam kết. Tuy nhiên đến nay anh C, chị V1 vẫn không thực hiện đúng như thoả thuận của hai bên tại ngày 04/01/2023. Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị V1 trả hết chị số tiền mua đất 580.000.000đ và số tiền lãi tạm tính từ 20/5/2023 đến khi xét xử. Trừ đi số tiền anh C chị V1 đã chuyển cho chồng chị anh Nguyễn Văn T 37.180.000đ

Tại phiên tòa hôm nay chị V nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày trên.

Bị đơn là anh Nguyễn Văn C trình bày: Anh thừa nhận hiện nay anh vợ chồng anh còn nợ số tiền 580.000.000 đồng tiền mua đất và đồng ý trả tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng N. Vợ chồng anh đã chuyển khoản cho anh T chồng chị V số tiền 37.180.000đ. Anh đề nghị chị V trừ đi số tiền mà vợ anh đã chuyển khoản. Anh mới bị tai nạn và làm ăn kinh tế gặp khó khăn nên anh xin được trả dần.

Chị Nguyễn Thị V1 trình bày: Chị là vợ anh Nguyễn Văn C ý kiến của anh C cũng là ý kiến của chị, chị không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn T chồng chị V trình bày: Ngày 04/01/2023 anh C chị V1 có nhận nợ với vợ anh là chị V số tiền 580.000.000đ và nhận trả lãi hàng tháng. Đến nay anh C chị V1 đã trả được 5 lần qua số tài khoản và qua đưa tiền mặt là 37.180.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên Tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự nguyên đơn, chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình đúng các quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ:

Căn cứ Điều 352, khoản 1, 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468, Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị V.

Buộc anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị V1 liên đới phải trả cho chị V số tiền mua đất còn lại 580.000.000 đồng x 10%/năm x 11 tháng 27 ngày = 57.516.667tiền lãi

Tổng số tiền gốc và lãi là 580.000.000đ + 57.516.667= 637.516.667 đồng.

Trừ đi 37.180.000đ chị V1 anh C đã trả.

Buộc anh C chị V1 trả chị V số tiền 600.336.667 đồng.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất giải quyết án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*:

Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về nội dung:*

Anh C chị V1 có nhận chuyển nhượng mảnh đất của chị V diện tích 153,7 m2 trong đó có 55 m2 đất nhà ở đô thị và 98,7m2 đất trồng cây lâu năm được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU: 689421 ngày 11/02/2020 mang tên bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971; địa chỉ: TDP Đ, Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Thửa đất số 158, tờ bản đồ 01) với giá 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Khi mua bán đất do quen biết, tin tưởng nhau nên hai bên không lập giấy tờ mua bán chỉ thoả thuận bằng miệng, cụ thể chị V sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh C chị V1 trước, sau đó đến 15/11/2021 anh C, chị V1 sẽ trả chị số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn) như đã thoả thuận còn nếu không trả đúng hạn anh C, chị V1 sẽ phải hoàn trả lại mảnh đất trên. Tuy nhiên đến 15/11/2021 anh C, chị V1 vẫn không thực hiện đúng theo thoả thuận giữa 2 bên khi mua bán đất. Mãi đến 04/01/2023 sau khi chị đòi nhiều lần anh C, chị V1 mới trả chị số tiền 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng) và có xin lập giấy ghi nợ (viết tay) đề ngày 04/01/2023 để khất nợ lại số tiền 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng) và có hẹn đến ngày 20/5/2023 trả nốt số tiền trên. Đến ngày trả tiền anh C chị V1 không trả nên chị V làm đơn đòi số tiền mua đất chưa thanh toán là 580.000.000đ. HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật là " Buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ"

Về yêu cầu trả số tiền còn thiếu khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ HĐXX thấy: Tại giấy ghi nợ về việc bán đất anh C chị V1 đã chốt lại và thừa nhận còn nợ chị V 580.000.000đ, tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa chị V1 anh C vẫn thừa nhận còn nợ chị V số tiền 580.000.000đ xác định đây là giao dịch dân

sự hợp pháp vì vậy chị V yêu cầu anh C chị V1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ là có căn cứ.

Về yêu cầu trả lãi của số tiền còn thiếu: Tại giấy ghi nợ về việc bán đất anh C chị V1 hẹn thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 20/5/2023 nhưng đến đến hạn anh C chị V1 không thanh toán vì vậy chị V yêu cầu trả lãi, lãi suất tính 10%/năm theo lãi suất Ngân hàng N. HĐXX chấp nhận yêu cầu tính lãi của chị V buộc anh C chị V1 trả lãi theo quy định của pháp luật. 580.000.000đ x 10%/năm x 11 tháng 27 ngày = 57.516.667 đồng

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn chịu toàn bộ án phí DSST theo Điều 26 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. Anh C chị V1 phải chịu án phí theo quy định của số tiền còn lại cộng với lãi suất phát sinh.

[4] Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 352, khoản 1, 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468, Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị V.

Buộc anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị V1 liên đới phải trả cho chị V số tiền mua đất còn lại 580.000.000 đồng và 57.516.667 tiền lãi

Tổng số tiền gốc và lãi là 580.000.000đ + 57.516.667= 637.516.667 đồng.

Trừ đi 37.180.000đ chị V1 anh C đã trả.

Buộc anh C chị V1 trả chị V số tiền 600.336.667 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các 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 lãicủa số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 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.

2.Về án phí: Căn cứ Điều 26 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. Buộc anh C chị V1 liên đới phải chịu 28.013.466 đồng án phí DSST.

Hoàn trả chị V số tiền 18.360.000 tạm ứng án phí chị đã nộp tại biên lai thu số 0007852 ngày 17/10/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam.

3. *Về quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lục Nam;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Lự