TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EAH'LEO** **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **86**/2023/DS-ST
Ngày: 21/9/2023
"*V/v: Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EAH'LEO

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ngụy Thế Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Linh.

2. Ông Lương Tú Huân.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Lê Hằng Nga - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Ea H'leo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Ksơr Y Kơn - Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2023 tại phòng xử án - Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2023/TLST-DS, ngày 18/5/2023 về "Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2023/QĐXXST-DS, ngày 21/8/2023 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 104/2023/QĐST-DS, ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Xuân L, sinh năm 1968, có mặt.
Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
Bị đơn: Ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V; (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Phạm Thị Thu Đ, sinh năm 1979. (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
2. Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1968 và bà Dương Thị Ngọc N, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Xuân L trình bày:

Ngày 23/10/2018 vợ chồng ông Trần Xuân L và bà Phạm Thị Thu Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V 01 lô đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 06; diện tích 9082.6m^2; tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên có viết giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2018 và thỏa thuận giá trị lô đất là 430.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông T, bà V đưa trước 230.000.000 đồng và chịu trách nhiệm đi làm thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sở hữu đất. Đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà V sẽ giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày. Tuy nhiên đến thời điểm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T, bà V mới trả được tổng số tiền là 380.000.000 đồng và còn nợ lại 50.000.000 đồng. Mặc dù ông L, bà Đ đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà V phải trả số tiền còn lại 50.000.000 đồng nhưng ông T, bà V không trả. Vì vậy ông L, bà Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà V phải trả số tiền còn lại là 50.000.000 đồng và phải chịu lãi suất theo quy định pháp luật kể từ ngày 23/11/2018 cho đến nay. Đối với ý kiến ông T, bà V xin được trả dần số tiền 50.000.000 đồng thì vợ chồng ông L không đồng ý do thời gian đã quá lâu mà ông T, bà V không có thiện chí trả nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2023 bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V trình bày:

Vợ chồng ông T, bà V thừa nhận vào năm 2018 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 06 từ ông Trần Xuân L. Thủ tục giấy tờ pháp lý đã hoàn thành, tuy nhiên đến nay vợ chồng ông T còn nợ lại số tiền 50.000.000 đồng chưa trả được như nội dung khởi kiện. Lý do của việc chưa trả được là do vợ chồng ông gặp điều kiện khó khăn về kinh tế. Vợ chồng ông T, bà V đề nghị được trả dần số tiền trên cho ông L đến cuối năm 2023. Đối với yêu cầu tính lãi suất thì vợ chồng ông không đồng ý do đây không phải là tiền vay.

Quá trình giải quyết vụ án, tại Bản tự khai ngày 11/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P và bà Dương Thị Ngọc N trình bày:

Vào khoảng năm 2015 vợ chồng tôi có bán cho vợ chồng ông Trần Xuân L và bà Phạm Thị Thu Đ 01 thửa đất số 84, tờ bản đồ cố 06, diện tích 9082.6m^2, tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng và bàn giao thửa đất trên cho anh L, chị Đ. Anh L, chị Đ đã canh tác, sử dụng và quản lý lô đất trên. Sau đó vào ngày 23/10/2018 anh L, chị Đ có bán lại thửa đất trên cho anh T, chị V khi đó thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, đến ngày 20/12/2018 vợ chồng tôi mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 537804 do ủy ban nhân dân huyện Ea H'leo cấp mang tên vợ chồng tôi. Sau khi được cấp bìa đỏ thì anh L, chị Đ có sang gặp gia đình tôi nói thửa đất trên đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V nên đề nghị gia đình tôi chuyển trực tiếp bìa đỏ sang tên vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V thì vợ chồng tôi đồng ý. Các thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà V chúng tôi đã thực hiện xong do đó bìa đỏ thửa đất số 84, tờ bản đồ số 06, diện tích 9082.6m^2, tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk hiện nay đang đứng tên vợ chồng ông T, bà V. Việc ông L khởi kiện ông T, bà V thì vợ chồng tôi không có ý kiến gì. Đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ cố 06, diện tích 9082.6m^2, tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho ông L, bà Đ đã hoàn tất nên vợ chồng tôi cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ngoài ra vợ chồng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về vụ án:

1. Về tố tụng: Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự;

2. Về nội dung:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

- Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tống đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào các quy định pháp luật. Đề nghị HĐXX tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 50.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P và bà Dương Thị Ngọc N vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3]. Về nội dung: Ngày 23/10/2018 vợ chồng ông Trần Xuân L và bà Phạm Thị Thu Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V 01 lô đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 06; diện tích 9082.6m^2; tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên có viết giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2018 và thỏa thuận giá trị lô đất là 430.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông T, bà V đưa trước 230.000.000 đồng và chịu trách nhiệm đi làm thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sở hữu đất. Đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà V sẽ giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày. Tuy nhiên đến thời điểm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T, bà V mới trả được tổng số tiền là 380.000.000 đồng và còn nợ lại 50.000.000 đồng. Mặc dù ông L, bà Đ đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà V phải trả số tiền còn lại 50.000.000 đồng nhưng ông T, bà V không trả. Vì vậy ông L, bà Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà V phải trả số tiền còn lại là 50.000.000 đồng và phải chịu lãi suất theo quy định pháp luật kể từ ngày 23/11/2018 cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V thừa nhận với nội dung yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chưa có điều kiện trả số tiền 50.000.000 đồng cho ông L, bà Đ nên ông T, bà V xin trả dần số nợ trên cho ông L, bà Đ. Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P và bà Dương Thị Ngọc N xác định nguồn gốc lô đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 06; diện tích 9082.6m^2; tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là của ông P, bà N bán cho ông L, bà Đ. Sau đó ông L, bà Đ bán cho ông T, bà V. Các bên thống nhất và đồng ý chuyển tên bìa đỏ lô đất sang trực tiếp cho ông T, bà V và ông bà đã thực hiện xong.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền 50.000.000 đồng. HĐXX nhận thấy: Các bên đều thừa nhận vào ngày 23/10/2018 vợ chồng ông Trần Xuân L và bà Phạm Thị Thu Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V 01 lô đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 06; diện tích 9082.6m^2; tọa lạc tại thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông Trần Xuân L và bà Phạm Thị Thu Đ đã bàn giao thửa đất cho ông T, bà V

quản lý và sử dụng. Thửa đất trên cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 537804 do UBND huyện Ea H'leo cấp ngày 07/01/2019 cho ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V. Như vậy ông L và bà Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo như thỏa thuận, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất. Tuy nhiên bên mua ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền mua đất và còn thiếu 50.000.000 đồng theo như thỏa thuận là vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy HĐXX nhận thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Xuân L và bà Phạm Thị Thu Đ số tiền 50.000.000 đồng là phù hợp.

[3]. Về yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2018 các bên có thỏa thuận sau khi bên mua được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải giao đủ số tiền còn lại cho bên bán. Ngày 07/01/2019 bên mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa giao đủ số tiền như đã thỏa thuận. Do đó HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu tính lãi suất chậm trả cho nguyên đơn theo mức 0,83%/tháng tính từ ngày 28/02/2019 cho đến ngày xét xử là phù hợp.

Cụ thể như sau: 50.000.000đ x 0,83%/tháng x 53,7 tháng = 22.286.000 đồng (đã làm tròn).

Tổng số tiền ông T, bà V phải thanh toán cho ông L, bà Đ là 72.286.000 đồng. Trong đó có 50.000.000 đồng tiền gốc và 22.286.000 đồng tiền lãi.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 280, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 503 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Xuân L và bà Phạm Thị Thu Đ tổng số tiền 72.286.000 đồng. Trong đó có 50.000.000 đồng tiền gốc và 22.286.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Cù Thị V phải chịu 3.614.000 đồng án phí DSST. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Xuân L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0011343 ngày 12/5/2023.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bán án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Ngụy Thế Xuân

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.