

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 118/2023/DSST

Ngày: 29/6/2023

V/v: T/c HĐCN QSD đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thị Thanh Trúc.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* - Bà Trần Thị Dung

- Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều

Trang – Cán bộ Tòa án nhân dân quận N.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N, thành phố C xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2023/TLST-DSST ngày 03 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 357/2023/QĐST- DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 131/2023/QĐST – DS ngày 06/6/2023, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn T1, sinh năm 1955

Bà Trần Ngọc T2, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 43 Huỳnh Thúc Kháng, P. A, Q. N, Tp. C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968. Địa chỉ: 15/7 Lê Hồng Phong, P. T, quận B, Tp. C.

* **Bị đơn:** Ông Phan Thiên T3, sinh năm 1983.

HKTT: Số 303U/2, KV 5, P. A, Q. N, Tp. C.

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 01 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ kiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 25/01/2022 tại Văn phòng công chứng H, ông Trần Văn T1 và bà Trần Ngọc T2 có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Thiên T3 quyền sử dụng thửa đất 2667, tờ bản đồ số 2, diện tích 56,6m², loại đất ODT, giấy chứng nhận QSD đất số CH00043 do Ủy ban nhân dân quận M cấp ngày 07/01/2010, xác nhận chỉnh lý cho ông Trần Văn T1 ngày 08/10/2021. Đến ngày 27/01/2022 thì

cập nhật chỉnh lý sang tên ông Phan Thiên T3. Đất tọa lạc khu vực 4, phường Châu Văn Liêm, quận M, thành phố C. Giá chuyển nhượng là 870.000.000đồng. Theo số công chứng 880 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 28/01/2022 hai bên ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo số công chứng 880 ngày 25/01/2022. Nội dung sửa đổi, bổ sung điều chỉnh mức giá từ 870.000.000đồng thành 4.000.000.000đồng, chia thành 02 đợt thanh toán.

Đợt 1: thanh toán 3.000.000.000đồng ngay sau khi được Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh C giải ngân.

Đợt 2: Thanh toán 1.000.000.000đồng trong hạn 12 tháng kể từ ngày 25/01/2022.

Tuy nhiên hết thời hạn thỏa thuận ông Phan Thiên T3 không thực hiện việc trả nợ như đã cam kết. Nguyên đơn đơn khởi kiện yêu cầu ông Phan Thiên T3 trả số tiền 1.000.000.000đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 26/01/2023 cho đến ngày xét xử là 33.200.000đồng.

* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Phan Thiên T3 luôn vắng mặt không lý do. Sau khi tiến hành đầy đủ thủ tục theo quy định, Tòa án tiến hành giải quyết vụ kiện vắng mặt ông T3.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 1.000.000.000đồng và lãi suất do chậm trả là 33.200.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của các bên đương sự. Xét đây là quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án đã triệu tập cho ông Phan Thiên T3. Tuy nhiên ông T3 vắng mặt không lý do. Sau khi thực hiện đầy đủ thủ tục niêm yết theo quy định Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông T3 là phù hợp quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về căn cứ khởi kiện:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn T1, bà Trần Ngọc T2 về việc yêu cầu ông Phan Thiên T3 trả số tiền còn nợ tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 1.000.000.000đồng.

Xét thấy: Vào ngày 25/01/2022 ông Trần Văn T1 và bà Trần Ngọc T2 có ký chuyển nhượng cho ông Phan Thiên T3 quyền sử dụng thửa đất 2667, tờ bản đồ số 2, diện tích 56,6m², giấy chứng nhận QSD đất số CH00043 do Ủy ban nhân dân quận M cấp ngày 07/01/2010, xác nhận chỉnh lý cho ông Trần Văn T1 ngày 08/10/2021. Giá chuyển nhượng là 870.000.000đồng. Hợp đồng được công chứng

tại Văn phòng công chứng H. Đến ngày 27/01/2022 thì cập nhật chỉnh lý sang tên ông Phan Thiên T3.

Ngày 28/01/2022 hai bên ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/01/2022. Nội dung sửa đổi, bổ sung điều chỉnh mức giá từ 870.000.000đồng thành 4.000.000.000đồng, thanh toán thành 02 đợt: Đợt 1: thanh toán 3.000.000.000đồng ngay sau khi được Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh C giải ngân; Đợt 2: Thanh toán 1.000.000.000đồng trong hạn 12 tháng kể từ ngày 25/01/2022.

Quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án có triệu tập bị đơn ông Phan Thiên T3 để làm rõ nội dung tranh chấp tuy nhiên ông vắng mặt không lý do, xem như ông đã tự từ bỏ quyền cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Văn phòng công chứng H theo số công chứng 1043, quyền số 02/2022 TP/SCC/HĐGD nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

Dù cơ sở xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất 2667 là 4.000.000.000đồng. Nguyên đơn thừa nhận đã nhận đủ tiền của đợt 1 là 3.000.000.000đồng. Còn tiền đợt 2 là 1.000.000.000đồng đến nay bị đơn vẫn chưa trả. Hiện chưa có chứng cứ gì chứng minh ông Phan Thiên T3 đã trả 1.000.000.000đồng của đợt 2 nên cần buộc ông Phan Thiên T3 trả số tiền này cho nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Về lãi: Tại hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 28/01/2022 các bên thống nhất thời hạn thanh toán đợt 2 là đến hết ngày 25/01/2023. Do hết thời hạn thỏa thuận bị đơn chưa thanh toán nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015. Do các bên không thỏa thuận về mức lãi suất nên mức lãi suất sẽ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Số tiền lãi chậm trả 33.200.000đồng mà nguyên đơn yêu cầu là phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Nhận thấy, giá trị thực của hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất 2667 là 4.000.000.000đồng, tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ ghi nhận giá chuyển nhượng là 870.000.000đồng và nộp thuế trên số tiền 870.000.000đồng. Việc làm này gây thất thoát tiền thuế nộp vào Ngân sách nhà nước. Trường hợp đương sự chưa kê khai nộp thuế bổ sung cần kiến nghị Chi cục thuế quận M truy thu thuế đối với giao dịch chuyển nhượng này.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí vụ kiện. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 147, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 500; Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2005;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T1 và bà Trần Ngọc T2.

Buộc bị đơn ông Phan Thiên T3 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Trần Văn T1 và bà Trần Ngọc T2 số tiền là 1.000.000.000đồng và lãi chậm trả đến ngày xét xử sơ thẩm (29/7/2023) là 33.200.000đồng. Tổng cộng là 1.033.200.000đồng (*Một tỉ không trăm ba mươi ba triệu hai trăm ngàn đồng*).

Ông Phan Thiên T3 còn phải trả tiền lãi đối với số tiền phải thi hành án cho ông Trần Văn T1 và bà Trần Ngọc T2 kể từ ngày 30/7/2023 cho đến khi trả xong số nợ theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Kiến nghị Chi cục thuế quận M truy thu tiền thuế đối với giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Ngọc T2 và ông Phan Thiên T3.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phan Thiên T3 phải chịu 42.996.000đồng án phí vụ kiện. Nguyên đơn ông Trần Văn T1 và bà Trần Ngọc T2 được nhận lại 21.498.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000670 ngày 17/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa cấp trên xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

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 tự 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.

Nội nhần:

THAẢM

- TAND TP Cà nà Thô “ñeả baòu caòu”.
toà

- VKSND TPCT, Q. N “ñeả theo doãi”.

- Càùc ñiông sôĩ “ñeả bieát”.

- THA DS Q. N “ñeả thi haønh”.

- Lòu hoà sô Dân sôĩ.

TM . HOÃI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ

Thaảm phaùn - Chuũ toĩa phieãn

Cao Thị Thanh Trúc

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Lệ Hằng Trần Thị Dung

Cao Thị Thanh Trúc

