TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK MIL
TỈNH ĐẮKNÔNG
Bản án số: 63/2023/DS-ST
Ngày 13 – 12 - 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL, TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Ông Nguyễn Tiến Tịnh
2/ Ông Nguyễn Duy Chấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thu Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Lê Thu Thuỷ– Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2023/QĐXXST-DS ngày 22/9/2023; Quyết định hoãn phiên toà số 69/2023/QĐST-DS ngày 06/10/2023; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 20/2023/QĐST-DS ngày 26/10/2023; Quyết định hoãn phiên toà số 77/2023/QĐST-DS ngày 24/11/2023; Thông báo thay đổi lịch xét xử số: 01/TB-TA ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Tuấn T và bà Mai Tuyết Phương T1 – Vắng mặt.
Địa chỉ: 46/35 Phan Chu T, tổ 4B, phường T, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị M – Có mặt.
Địa chỉ: Thôn 06, xã L, huyện Bảo L1, tỉnh Lâm Đồng.
Bị đơn: Ông Bùi Hưng L2 – Vắng mặt.
Địa chỉ: 01 A Thủ Khoa H, khu phố 05, phường 2, thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Bà Nguyễn Thị Thu H – Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 4B, phường T, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Tuấn T và bà Mai Tuyết Phương T1 và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị M trình bày:

Ngày 25/10/2022, ông T bà T1 có chuyển nhượng cho ông Bùi Hưng L2 02 thửa đất là thửa số 88 và thửa 89 thuộc tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại thôn Thuận Bắc, xã Thuận An, huyện Đắk Mil; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ (Một tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng). Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và được công chứng tại Văn phòng công chững Vũ Minh V; vì lý do cá nhân nên hai bên thống nhất mức giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Sau khi kí kết hợp đồng, ông L2 đã giao cho ông T, bà T1 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); số tiền còn lại 1.150.000.000đ (Một tỉ một trăm năm mươi triệu đồng ông L2 nói sẽ chuyển ngay vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu H (là bà nội của ông T, bà T1). Do ông L2 nói cần phải có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm được thủ tục sang tên nên ông T, bà T1 đã giao cho ông L2 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA185573 và số DA185574 do Uỷ ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 11/6/2021. Sau khi làm thủ tục sang tên đổi chủ, ông L2 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền còn lại mặc dù ông T, bà T1 đã nhiều lần yêu cầu. Do đó, ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu ông L2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Hưng L2: Quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Hưng L2 không có mặt tại địa phương. Toà án đã làm thủ tục tống đạt cho ông L2 theo quy định và đã thông báo nhắn tin trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông L2 nhưng ông L2 vẫn không có mặt để tham gia tố tụng. Toà án cũng không nhận được bất kỳ văn bản nêu ý kiến phản đối nào của ông L2. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Vào ngày 25/01/2022, cháu dâu của bà là Mai Tuyết Phương T1 có nhờ số tài khoản của bà để cho ông Bùi Hưng L2 chuyển trả tiền chuyển nhượng đất nhưng từ hôm đó đến nay, bà không thấy và không nhận được bất kỳ số tiền nào từ ông Bùi Hưng L2.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm của mình.

Bị đơn mặc dù được Toà án nhắn tin trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng như sau: Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án chấp hành tốt các quy định của BLTTDS; Bị đơn không chấp hành các quy định của BLTTDS, cụ thể vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.150.000.000 đồng và chịu án phí DSST.

Các tài liệu chứng cứ gồm: Chứng minh nhân dân của bà T1, ông T(Bản sao); Giấy xác nhận thông tin nơi cư trú (Bản photo); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2022 (Bản sao y chứng thực); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA185573, DA185574 (Bản photo); Giấy cam kết (bản gốc); Sổ phụ/statement (đóng dấu treo của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thành phố B); Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 88, 98 tờ bản đồ số 03 (bản photo có đóng dấu treo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M).

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Trần Tuấn T và bà Mai Tuyết Phương T1 khởi kiện yêu cầu ông Bùi Hưng L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022, trả số tiền còn thiếu do nhận chuyển nhượng đất là 1.150.000.000 đồng cho ông bà nên đây là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hợp đồng được thực hiện tại huyện M và đất tại thôn Thuận B, huyện M, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 25/01/2022, các bên kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng ghi rõ: "Bên B sẽ thanh toán số tiền nói trên cho bên A ngay vào thời điểm sau khi công chứng hợp đồng này". Tuy nhiên, sau nhiều lần yêu cầu, ông L2 vẫn không thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T, bà T1. Ngày 14/3/2022, ông T, bà T1 khởi kiện là vụ án vẫn còn thời hiệu theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 429 của Bộ luật Dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng: Năm 2022, giữa Ông Trần Tuấn T, bà Mai Tuyết Phương T1 và ông Bùi Hưng L2 có việc chuyển nhượng đất cho nhau, thể hiện qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất lập ngày 25/01/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Minh V. Phù hợp điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau. Trong hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 25/01/2022 nêu rõ đối tượng chuyển nhượng là 02 thửa đất gồm thửa 88, tờ bản đồ số 05, diện tích 3950m^2 và thửa số 89, tờ bản đồ số 05, diện tích 3950m^2, đều toạ lạc tại thôn Thuận B, xã Thuận A, huyện M với giá theo hợp đồng là 100.000.000 đồng và theo giấy cam kết lập ngày 25/01/2022 giá là 1.350.000.000 đồng; tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Tuấn T và bà Mai Tuyết Phương T1; Các bên đã tiến hành giao đất và hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ. Về số tiền chuyển nhượng, ông L2 đã giao cho ông T, bà T1 200.000.000 đồng, còn nợ lại 1.150.000.000 đồng, phù hợp với điều kiện chuyển nhượng đất quy định tại khoản 1 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; phù hợp Điều 501 BLDS năm 2015.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 25/01/2022 giữa ông T, bà T1 và ông L2 có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, ông Bùi Hưng L2 chưa thanh toán cho ông T, bà T1 1.1.50.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ trả tiền quy định tại Điều 440 của BLDS. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận, buộc bị đơn ông Bùi Hưng L2 phải trả cho ông Trần Tuấn T và bà Mai Tuyết Phương T1 số tiền 1.150.000.000 đồng (Một tỉ một trăm năm mươi triệu đồng).

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Hưng L2 bỏ đi khỏi địa phương mà không thông báo với ông T, bà T1, trường hợp này được coi là ông L2 cố tình trốn tránh nghĩa vụ. Toà án nhân dân huyện Đắk Mil đã uỷ thác cho Toà án nhân dân thị xã Gò Công niêm yết các văn bản tố tụng đồng thời đã nhắn tin trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 179, Điều 180 của BLTTDS.

Khoản 2 Điều 5 và điểm a khoản 2 Điều 6 NQ số: 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định:

Khoản 2 Điều 5: "Người khởi kiện đã cung cấp địa chỉ "nơi cư trú, làm việc, hoặc nơi có trụ sở" của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho Tòa án theo đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn tại khoản 1 Điều này tại thời điểm nộp đơn khởi kiện mà được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp, xác nhận hoặc có căn cứ khác chứng minh rằng đó là địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì được coi là đã ghi đúng địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015."

Điều 6:

"2. Trường hợp sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tống đạt được thông báo về việc thụ lý vụ án do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không còn cư trú, làm việc hoặc không có trụ sở tại địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp thì Tòa án giải quyết như sau:

a) Trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là "đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở". Trường hợp người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tống đạt được cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan"

Từ các phân tích và dẫn chiếu quy định của pháp luật trên thì xác định được ông Bùi Hoàng L2 là người có nghĩa vụ đối với ông T, bà T1, nhưng ông không thực hiện nghĩa vụ theo đúng nội dung thỏa thuận của hai bên, ông thường xuyên vắng mặt tại địa phương, không thông báo tạm vắng cho chính quyền địa phương, cũng không thông báo địa chỉ mới cho ông T, bà T1. Do đó, Toà án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý, giải quyết, đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông L2 theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập hồ sơ là 300.000đ, bị đơn phải chịu. Chi phí đăng tin là 3.000.000đ, nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn nộp chi phí tạm ứng là 3.500.000đ do đó Toà án trả lại cho nguyên đơn 500.000đ.

[5] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2022/QĐST-DS ngày 20/4/2022 của Toà án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông để đảm bảo công tác Thi hành án.

[6] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bị đơn ông Bùi Hưng L2 phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng).* Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40 , Điều 91, khoản 2 Điều 92; Điều 144; Điều 147; Điều 184 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng khoản 1; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai; Điều 429; Điều 440; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tuấn T và bà Mai Tuyết Phương T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2022 giữa ông Trần Tuấn T, bà Mai Tuyết Phương T1 với ông Bùi Hưng L2 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Bùi Hưng L2 trả cho ông Trần Tuấn T và bà Mai Tuyết Phương T1 1.150.000.000 đồng (*Một tỉ một trăm năm mươi triệu 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Bùi Hưng L2 phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền chi phí thu thập hồ sơ; nguyên đơn phải chịu 3.000.000đ tiền chi phí đăng tin, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đăng tin mà nguyên đơn đã nộp là 3.500.000 đồng *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng).* Toà án trả lại cho nguyên đơn 500.000đ *(Năm trăm nghìn đồng)* (đã trả).

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc ông Bùi Hưng L2 nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà T1 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai 0000820 ngày 23/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2022/QĐST-DS ngày 20/4/2022 của Toà án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án hoặc được tống đạt bản án hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án 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, 7a, 7b và Điều 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 ĐắkNông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đăk Mil;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

(Đã ký và đóng dấu)
Nguyễn Thị Hải Âu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC THÀNH VIÊN THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ