TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH GIA LAI
Bản án số:13/2019/DS-ST
Ngày 26/7/2019
V/v Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng mua bán tài sản"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Văn Thanh;**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Văn Miền**, ông **Đinh Văn Lộc**

-Thư ký phiên toà: Bà **Phạm Thị Thuý** –Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông **Bùi Ngọc Trung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/7/2019, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 về việc *"Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng mua bán tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Anh **Lê Duy N** và Chị **Nguyễn Thị Tâm A**

Địa chỉ: Thôn Ia T, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

(Ông Nghị ủy quyền cho bà Anh tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 4 năm 2019) (chị Anh có mặt)

-Bị đơn: Anh **Lê Văn H**và chị **Lê Thị T**

Địa chỉ: Thôn Ia B , xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Chị T có mặt, anh Hvắng không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án. Nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo nguyên đơn anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A trình bày:

Do có quan hệ quen biết. Nên ngày 09/5/2018 vợ chồng anh Lê Văn Hvà chị Lê Thị T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất rẫy và nhà ở của vợ chồng tôi với giá thỏa thuận là 1.725.000.000đ. Ngày 09/5/2018 vợ chồng anh Hchị T giao trước 900.000.000đ, còn lại 825.000.000đ hẹn 30 ngày sau giao đủ. Tuy nhiên anh Hchị T

không trả đủ mà chỉ trả cho chúng tôi tổng cộng 1.225.000.000đ, còn nợ 500.000.000đ, chúng tôi đã yêu cầu trả, nhưng anh Hchị T xin gia hạn khất nợ 2 lần, nhưng đến nay vẫn chưa trả hết cho chúng tôi. Do đó tôi đề nghị Tòa án buộc anh Hải, chị T trả 500.000.000đ dứt điểm một lần cho vợ chồng tôi.

Về án phí: Tôi đề nghị Toà án giải quyết theo định của pháp luật.

-Theo bị đơn anh Lê Văn Hvà chị Lê Thị T trình bày:

Ngày 09/5/2018 vợ chồng tôi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất rẫy và nhà ở của vợ chồng anh Nghị và chị T Anh với giá thỏa thuận là 1.725.000.000đ. Vợ chồng tôi đã trả tổng cộng 1.225.000.000đ, hiện còn nợ 500.000.000đ. Do chưa lo được tiền để trả, nên chúng tôi xin gia hạn khất nợ 2 lần, nhưng đến nay vẫn chưa có tiền trả hết cho anh Nghị và chị T Anh. Do đó anh Nghị và chị T Anh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng tôi trả 500.000.000đ là đúng. Tuy nhiên hiện nay chúng tôi chưa lo được tiền, nên xin vợ chồng anh Nghị, chị T Anh cho thêm một thời gian nữa để chúng tôi gọi người mua để bán vườn rẫy ở thôn Ia Boong, xã Ia Nan, huyện Đ sẽ trả đủ dứt điểm một lần cho vợ chồng anh Nghị và chị T Anh.

Về án phí: Đề nghị Toà án giải quyết theo định của pháp luật.

Chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp gồm:

- 01 sổ hộ khẩu (phô tô)
- 01 Hợp đồng mua bán rẫy, nhà ở (bản gốc +phô tô)
- 03 Giấy CMND (phô tô)
- 02 Giấy gia hạn nợ (bản gốc + Phô tô)
- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực ngày 25/5/2018 và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số **25**, tờ bản đồ 28 và 01Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số **29**, tờ bản đồ 28 (đều bản phô tô).
- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực ngày 25/5/2018 và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số **21**, tờ bản đồ 28 + 01Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số **41**, tờ bản đồ 28 + 01Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số **28**, tờ bản đồ 28 và 01Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số **33**, tờ bản đồ 28 (đều bản phô tô).

Tại phiên tòa:

-Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không cung cấp thêm chứng cứ.

-Bị đơn giữ nguyên ý kiến đề nghị, không cung cấp thêm chứng cứ

-Các đương sự không thoả thuận được với nhau về giải quyết toàn bộ vụ án. Không yêu cầu đưa người làm chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng.

+Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

-Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án đều bảo đảm theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ tham gia tố tụng.

-Về giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A, buộc bị đơn anh Lê Văn Hvà chị Lê Thị T trả 500.000.000đ tiền nợ mua rẫy và nhà ở cho vợ chồng anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A theo quy định của pháp luật.

-Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn anh Lê Văn Hvà chị Lê Thị T phải chịu 24.000.000đ án phí theo quy định và tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A..

(Có văn bản phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên kèm theo hồ sơ)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên toà của đương sự thể hiện: Ngày 09/5/2018 vợ chồng bị đơn anh Lê Văn Hvà chị Lê Thị T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất rẫy và nhà ở (Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng) của vợ chồng nguyên đơn anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A với giá thỏa thuận là 1.725.000.000đ. Ngày 09/5/2018 vợ chồng anh Hchị T giao trước 900.000.000đ, còn lại 825.000.000đ hẹn 30 ngày sau giao đủ. Tuy nhiên anh Hvà chị T chưa đủ mà mới giao được tổng cộng 1.225.000.000đ, còn nợ lại 500.000.000đ, sau đó anh Nghị, chị T Anh đã yêu cầu trả, nhưng anh Hchị và chị T xin gia hạn khất nợ 2 lần, nhưng đến nay vẫn chưa trả, mặc dù hai bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho vợ chồng anh Hai và chị T theo quy định của pháp luật. Do đó anh Hvà chị T đã vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện đúng thỏa thuận cam kết, dẫn đến anh Nghị và chị T Anh khởi kiện. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là " Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng mua bán tài sản", Toà án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu trả nợ của nguyên đơn: Do vợ chồng anh Hvà chị T không trả tiền còn nợ mua đất rẫy và nhà ở đúng thời hạn theo giấy gia hạn nợ, là vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh N và chị T Anh, nên anh N và chị Tâm A khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng anh H và chị T phải trả 500.000.000đ nợ gốc, không yêu cầu trả tiền lãi là có căn cứ. Do đó căn cứ vào các Điều 117, 274, 275, 278, 280, 288, 430, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 cần buộc vợ chồng anh Hvà chị T cùng liên đới phải trả 500.000.000đ anh Nghị và chị T A theo quy định của pháp luật.

[3]Về đề nghị của bị đơn: Bị đơn anh Lê Văn Hvà chị Lê Thị T công nhận hiện còn nợ tiền mua đất rẫy và nhà của nguyên đơn anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A là 500.000.000đ. Tuy nhiên hiện nay chưa lo được tiền, nên xin cho thêm một thời gian để bán được vườn rẫy sẽ trả đủ dứt điểm một lần cho vợ chồng anh Nghị và chị T Anh. Hội đồng xét xử nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà các bên đã được giải thích, hòa giải, thuyết phục để các bên tự thỏa thuận, tuy nhiên các đương sự không thoả thuận được với nhau, nên cần phải xét xử ra bản án theo quy định của pháp luật.

[5]Về án phí: Căn cứ Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án:

-Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000đ để sung công quỹ Nhà Nước.

-Tuyên trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, và các Điều 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án; Các Điều 117, 274, 275, 278, 280, 288, 357, 430, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Xử:

+Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A.

+Buộc anh Lê Văn Hvà chị Lê Thị T liên đới phải trả cho anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)*.

+Buộc anh Lê Văn Hvà chị Lê Thị T 24.000.000đ *(Hai mươi bốn triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà Nước.

+Trả lại cho anh Lê Duy N và chị Nguyễn Thị Tâm A 13.050.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0003090 ngày 25/3/ 2019 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai

Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/7/2019) lên Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai để xin xét xử phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực (đối với 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 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.

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.

Nơi nhận:
- TA tỉnh;
- VKS cung cấp;
- CCTHADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Thanh