

Bản án số: 71/2021/DS-ST

Ngày 25/6/2021

*“V/v Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền
trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Dũng.

2. Bà Nguyễn Thị Tú O.

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Y Lương Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2021, tại Hội trường xét xử trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2021/TLST-DS ngày 11/3/2021, về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2021/QĐXX-ST ngày 21/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2021/QĐST-DS ngày 11/6/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Bá T, sinh năm 1955 và bà Phạm Thị Kim T1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đặng Bá T là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Kim T1 (văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021); có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Bá G, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Thị Mai H, sinh năm 1975; Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; bà H có mặt, ông G vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Vũ Thị Kim O, sinh năm 1990 và anh Đặng Trùng D, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn 2, Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đặng Bá T là người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị Kim O và anh Đặng Trùng D (văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021); có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1984 và anh Hoàng Văn B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn 4, Xã E, huyện K tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đặng Bá T là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1984 và anh Hoàng Văn B (văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Bá T đồng thời lại đại diện theo ủy quyền của nguyên bà Phạm Thị Kim T1 bày có nội dung như sau:

Vợ chồng ông B, bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 54; vợ chồng ông T, bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 12, 7, 16, tờ bản đồ số 53, 54, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2019, ngày 11/12/2019, cho người nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Huỳnh Thị Mai H và ông Phạm Bá G, hợp đồng được ủy ban nhân dân xã E, huyện K chứng thực ngày 24/12/2019 và ngày 11/12/2019.

Sau khi, thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao đất và hoàn thiện về mặt pháp lý sang tên người nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Mai H và ông Phạm Bá G. Tuy nhiên, bà Huỳnh Thị Mai H và ông Phạm Bá G chưa thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Bá T và bà Phạm Thị Kim T1, nên vào tháng 07/2020 ông T, bà T1 đã thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột yêu cầu bà H, ông G thực hiện nghĩa vụ trả tiền, trong quá trình giải quyết vụ án bà H đã viết giấy cam kết thể hiện còn nợ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 613.000.000 đồng và cam kết đến ngày 10/12/2020 trả 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán dứt điểm sau khi hai bên hoàn thành hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2019, nên ông T, bà T1 đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 224/2020/QĐST-DS ngày 10/11/2020, nhưng sau đó bà H, ông G không thực hiện đúng theo cam kết.

Do đó, nay ông T, bà T1 khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H, ông G trả số tiền nợ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 613.000.000 đồng và lãi suất chậm trả giai đoạn thi hành án. Ngoài ra, không có yêu cầu, ý kiến gì thêm.

Tại văn bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị Mai H bày có nội dung như sau:

Bà H, ông G có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các thửa đất số 12, 7, 16, tờ bản đồ số 53, 54, của vợ chồng ông T, bà T1 hiện về mặt pháp lý đã nhận đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà H còn nợ vợ chồng ông T số tiền chuyển nhượng đất là 613.000.000 đồng và đã viết giấy cam kết trả nợ ngày 10/11/2020. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế khó khăn nên nay vẫn chưa trả được số tiền này. Nay nguyên đơn khởi kiện thì bà H xác định còn nợ số tiền 613.000.000 đồng và cam kết sẽ trả số tiền 613.000.000 đồng trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày hôm nay. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Đối với bị đơn ông Phạm Bá G: Tòa án đã triệu hợp lệ nhiều lần nhưng ông G cố tình lẩn tránh không trực tiếp tham gia tố tụng nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai được.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T bày có nội dung như sau:

Do diện tích đất chuyển nhượng của vợ chồng ông T không đủ diện tích đất mà người nhận chuyển nhượng cần mua nên ông T có trao đổi với vợ chồng anh B, chị N trên cơ sở đó vợ chồng anh B, chị N có chuyển nhượng cho bà H, ông G, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 54, sau khi chuyển nhượng thông qua ông T vợ chồng anh B, chị N đã nhận đủ số tiền từ bà H, ông G nay số tiền 613.000.000 đồng mà vợ chồng bà H, G còn nợ là nợ của vợ chồng ông T, anh B, chị N không tranh chấp gì. Ngoài ra, không có yêu cầu, ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 613.000.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông G đã được tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

[2]. Về nội dung vụ án: Ông T, bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 12, 7, 16, tờ bản đồ số 53, 54, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2019, cho người nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Huỳnh Thị Mai H và ông Phạm Bá G, hợp đồng được ủy ban nhân dân xã E, huyện K chứng thực ngày 11/12/2019. Hiện thủ tục pháp lý đã hoàn thiện sang tên bên nhận chuyển nhượng bà H và ông G. Tuy nhiên số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 613.000.000 đồng bên bà H và ông G vẫn chưa thanh toán cho bên ông T

nên nay ông T, bà T1 khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để nghị giải quyết.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Yêu cầu thứ nhất: Yêu cầu bị đơn bà H, ông G trả số tiền 613.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn các thửa đất số 12, 7, 16, tờ bản đồ số 53, 54, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2019. Hiện thủ tục pháp đã hoàn thiện, bị đơn đã nhận đất và quản lý theo đúng quy định của pháp luật. Tại giấy cam kết và bản tự khai bị đơn bà H đều thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 613.000.000 đồng chưa trả. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán là 613.000.000 đồng.

Yêu cầu thứ hai: Yêu cầu trả số tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật trong giai đoạn thi hành án, Hội đồng xét xử xét thấy tại giấy cam kết các bên chỉ thống nhất thỏa thuận trả số tiền nợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 613.000.000 đồng, không thỏa thuận về nghĩa vụ trả lãi và mức lãi suất chậm trả nay tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất chậm trả trong giao đoạn thi hành án là có căn cứ và phù hợp với pháp luật, bị đơn phải chịu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ 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.

[4]. Đối với ý kiến của bị đơn bà H đồng ý trả số tiền nợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 613.000.000 đồng, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày xét xử ngày 25/6/2021, nhưng sau đó không lên Tòa án tham gia tố tụng và đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền là vi phạm cam kết nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử để bảo đảm quyền lợi của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 20.000.000 đồng + $(4\% \times 213.000.000 \text{ đồng}) = 28.520.000$ đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền cho bà Phạm Thị Kim T1 7.130.00 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí do ông Đặng Bá T nộp thay bà Phạm Thị Kim T1 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0013795 ngày 27/02/2021.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 274, Điều 275, khoản 1 Điều 278, Điều 280, Điều 440 và Điều 500 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Bá T và bà Phạm Thị Kim T1.

Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Mai H và ông Phạm Bá G có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Đặng Bá T và bà Phạm Thị Kim T1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 613.000.000 đồng (sáu trăm mười ba triệu đồng).

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.

Về án phí: Bị đơn bà Huỳnh Thị Mai H và ông Phạm Bá G phải chịu 28.520.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Phạm Thị Kim T1 7.130.00 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí do ông Đặng Bá T nộp thay bà Phạm Thị Kim T1 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0013795 ngày 27/02/2021.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- CCTHADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu: HS + VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Đình Thanh

