

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

-----***-----

Bản án số: 35/2020/DS-ST

Ngày 19 - 8 - 2020

V/v: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự
và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Cảnh Toàn**.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Mười**.

2. Ông **Y Bloh Mlô**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Mậu Tuấn** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Cát Căng** – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2019/TLST- DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2020/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phùng Thị N – sinh năm 1958, địa chỉ: thôn 3 – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1956, địa chỉ: thôn 10 – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Hương G (tên gọi khác: Nguyễn Thị Q) – sinh năm 1964, địa chỉ: thôn 10 – xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 24/10/2019 và bản tự khai, bà Phùng Thị N trình bày: Ngày 01/3/2012, gia đình tôi có sang nhượng cho gia đình ông Nguyễn Văn T thửa đất vườn có diện tích 238m², trong đó có 70m² đất ở với số tiền là 120.000.000 đồng. Theo thỏa thuận hai bên gia đình thì gia đình ông T đưa trước cho gia đình tôi 100.000.000 đồng, số còn lại 20.000.000 đồng để làm sổ đỏ khi nào xong và hết bao nhiêu, còn lại bao nhiêu

thì gia đình ông T thanh toán hết. Ngày 09/3/2012, ông T đưa tiếp cho gia đình tôi 70.000.000 đồng và 10.000.000 đồng đặt cọc trước, tổng hai khoản trên là 80.000.000 đồng. Thời gian sau, gia đình tôi hỏi số tiền 20.000.000 đồng theo thỏa thuận ban đầu, ông chỉ giữ lại 20.000.000 đồng để làm thủ tục giấy tờ nhưng ông T trả lời là chưa có, khi nào làm xong thì thanh toán.

Đến ngày 16/8/2018, tôi lên nhà ông T để hỏi cho cụ thể thì ông trả lời số tiền 40.000.000 đồng còn lại đã đi làm sổ đỏ hết 7.000.000 đồng, còn đâu tôi chi phí hết, nay tôi đã lấy được sổ đỏ rồi thì nhà bà đừng đòi hỏi tôi nữa. Trong thời gian này, chồng tôi bị mất và khi tôi biết được diện tích đất trên, ông T đã bán cho người khác nhưng không thanh toán số tiền còn lại cho gia đình tôi.

Đến ngày 11/6/2019, tôi làm đơn kiến nghị lên UBND xã Phú Xuân để nhờ can thiệp nhưng khi lên xã, ông T trả lời là đã thanh toán hết với chồng tôi nhưng chồng tôi không ký giấy tờ nào.

Nay tôi đề nghị ông Nguyễn Văn T phải trả cho tôi số tiền còn lại là 40.000.000 đồng.

- Tại bản tự khai ngày 18/12/2019, ông Nguyễn Văn T trình bày: Gia đình bà N có mảnh đất tại thôn 3 – xã Phú Xuân nhưng chưa có bìa đỏ. Tháng 3/2012, tôi có mua mảnh đất này và đề nghị bà N, ông P viết hợp đồng mua bán nhưng ông bà từ chối, nói là không cần hợp đồng, chỉ cần ông P viết giấy nhận tiền đặt cọc là được. Mọi thủ tục khác bà N, ông P sẽ lo hết.

Ngày 01/3 và 09/3/2012, tại nhà bà N, ông P tôi đã đưa cho ông bà tổng cộng 80.000.000 đồng theo lời hứa hẹn là sẽ sang tên, đổi chủ và làm sổ đỏ cho tôi. Ông bà nói khi nào làm xong sổ, trao cho tôi thì tôi phải trả thêm 40.000.000 đồng. Thời gian sau, tôi thúc giục nhưng ông bà vẫn không làm để sang tên cho tôi, khi tôi đòi lại số tiền 80.000.000 đồng đã đưa thì ông bà không chịu trả, nói tôi hãy kiên trì chờ đợi vì việc làm sổ đỏ khó khăn. Ông bà còn nói với tôi muốn có sổ đỏ phải tự đi làm và trong suốt hơn 5 năm thì tôi tốn rất nhiều thời gian, tâm sức và chi phí nhưng cũng không thể nào làm được.

Ngày 07/5/2017, tại nhà bà N, ông P thì ông bà có mời anh B (là con của bà S, chủ cũ của mảnh đất) và tôi lên để viết giấy giao cho tôi và anh B đi làm sổ đỏ cho tôi, chi phí hết bao nhiêu trừ vào số tiền 40.000.000 đồng mà tôi phải trả khi có sổ đỏ. Tôi và anh B dù tốn nhiều công sức chi phí vẫn không làm được.

Ngày 04/12/2017, bà N và ông P đã thỏa thuận là chuyển nhượng mảnh đất trên cho tôi vô điều kiện và tôi không phải trả thêm 40.000.000 đồng nữa và đã thống nhất cùng ký vào giấy cam kết là mảnh đất đó đã được mua bán từ năm 2007 nhưng giấy tờ mua bán bị thất lạc. Cơ quan địa chính đã chấp nhận sang tên mảnh đất từ bà N, ông P sang tên tôi và cấp sổ đỏ cho tôi đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy, bà N và ông P đã tự nguyện chuyển nhượng mảnh đất sang cho tôi một cách công bằng, thỏa đáng.

Ngày 23/12/2017, bà N ông P nhớ lại tờ giấy nhận tiền đặt cọc đã viết số tiền 80.000.000 đồng của tôi vào năm 2012, đã ép tôi phải giao giấy và ký vào mặt sau xác nhận số tiền còn lại là 40.000.000 đồng, vì bị ép buộc nên tôi phải làm theo. Tôi xin ông bà xóa cho tôi số tiền còn lại là 40.000.000 đồng vì trong quá trình làm sổ đỏ, tôi đã tốn hao rất nhiều thời gian tâm sức và tiền bạc trong suốt 5 năm. Ngoài ra, tôi cũng bị thiệt hại thêm về tài chính khi ông bà chiếm dụng 80.000.000 đồng của tôi trong 5 năm.

- Tại bản tự khai, bà Nguyễn Thị Hương G trình bày: Đầu năm 2012, chồng tôi (Nguyễn Văn T) nói mua mảnh đất tại thôn 3 – xã Phú Xuân của ông P, bà N đã được đăng

ký trong sổ địa chính nhưng chưa làm sổ đỏ. Đưa cho ông P 80.000.000 đồng và khi ông P, bà N giao sổ đỏ thì trả 40.000.000 đồng nữa là xong. Khi chồng tôi giục ông P để làm sổ đỏ nhưng không làm thì đòi lại số tiền 80.000.000 đồng nhưng ông bà không chịu trả. Sau đó, vào ngày 04/12/2017 thì ông P và bà N ký vào bản cam kết với chồng tôi và ban tự quản thôn để chồng tôi đi làm sổ đỏ. Khi chồng tôi đã hoàn tất các thủ tục làm sổ đỏ thì ông P, bà N lại bắt ép chồng tôi ký nợ vào ngày 23/12/2017. Những sự việc trên, tôi cũng chỉ nghe chồng tôi nói lại, tôi không trực tiếp giao dịch hay ký nhận gì trong việc này vì không có bất kỳ hợp đồng mua bán hay chuyển nhượng nào, chỉ là thỏa thuận giữa chồng tôi và gia đình ông P, được cơ quan địa chính chấp nhận và cấp sổ đỏ cho nhà tôi theo quy định của pháp luật.

Trải qua gần 6 năm, chồng tôi đã phải lặn lội tự đi làm sổ đỏ, tốn nhiều công sức và tiền bạc mà không đem lại kết quả gì. Nay bà N khởi kiện chồng tôi để đòi tiền thì tôi đề nghị xem xét thấu đáo, công bằng, khách quan cho thỏa đáng.

Tại đơn phản tố ngày 18/12/2019, ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà Phùng Thị N phải bồi thường thiệt hại về tài chính với số tiền 45.000.000 đồng, là tiền lãi suất mà ông P bà N đã chiếm giữ 80.000.000 đồng từ ngày 09/3/2012 đến 04/12/2017; bồi thường thiệt hại về tinh thần và kinh tế trong thời gian 5 năm để đi làm sổ đỏ (từ năm 2012 đến 04/12/2017) với số tiền 45.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bà Phùng Thị N phải bồi thường 85.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết, bà Phùng Thị N đề nghị được khấu trừ các chi phí hợp lý cho ông Nguyễn Văn T khi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn lại bao nhiêu thì phải hoàn trả cho bà N. Ông Nguyễn Văn T không chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Nghĩa và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa, bà Phùng Thị N chấp nhận về các khoản mà ông T đã nộp bao gồm: Lệ phí trước bạ nhà đất là 89.988 đồng + thuế thu nhập 359.950 đồng + thuế sử dụng đất 6.500.000 đồng, tổng cộng 6.949.938 đồng và đồng ý các khoản chi phí phát sinh thêm, tổng cộng là 10.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T không chấp nhận việc khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng của bà Phùng Thị N.

Phản tranh luận, nguyên đơn đề nghị khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng (bao gồm các khoản thuế, phí và chi phí khác), còn lại 30.000.000 đồng và đề nghị ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị bà Phùng Thị N phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 85.000.000 đồng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý đúng thẩm quyền, xác định quan hệ đúng pháp luật, tư cách người tham gia tố tụng cũng như việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia phiên tòa đều đảm bảo, đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cũng như chấp nhận việc nguyên đơn tự nguyện khấu trừ các chi phí cho ông Nguyễn Văn T về số tiền 10.000.000 đồng. Áp dụng Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 279 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật dân sự để buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho bà Phùng Thị N số tiền 30.000.000 đồng.

Không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Phùng Thị N phải bồi thường số tiền 85.000.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Bà Phùng Thị N khởi kiện để yêu cầu ông Nguyễn Văn T hoàn trả số tiền còn thiếu là 40.000.000 đồng do việc sang nhượng quyền sử dụng đất, được ông Nguyễn Văn T xác nhận vào ngày 23/12/2017. Ông Nguyễn Văn T có đơn phản tố để yêu cầu bà Phùng Thị N bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 85.000.000 đồng. Quan hệ tranh chấp được xác định là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự (tranh chấp về giao dịch dân sự) và tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng được quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú tại thôn 10, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, xác định vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị N.

Ngày 01/3/2012, ông Phạm Quang P có nhận của ông Nguyễn Văn T số tiền 10.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích 238m² tại thôn 3 – xã Phú Xuân – huyện Krông Năng với giá thỏa thuận là 120.000.000 đồng. Việc nhận tiền cọc và thỏa thuận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và trách nhiệm để làm thủ tục sang tên được lập thành giấy viết tay là “Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất thổ cư cộng đất vườn”, có chữ ký của ông Phạm Quang P.

Ngày 09/3/2012, ông Phạm Quang P nhận tiếp 70.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn T, tổng cộng 80.000.000 đồng. Số tiền còn lại 40.000.000 đồng thì khi làm xong giấy chứng nhận QSD đất giao cho ông T thì ông T giao đủ. Việc nhận tiền, ông Phạm Quang P cũng ký nhận.

Ngày 07/5/2017, ông P thống nhất để ông Nguyễn Văn T tự làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSD đất và đồng ý khấu trừ vào số tiền còn thiếu. Chi phí về việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất hết bao nhiêu sẽ trừ vào số tiền mà ông T còn thiếu. Việc thống nhất về thủ tục cũng được ông Phạm Quang P ký nhận.

Quá trình làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông Nguyễn Văn T đã nộp các khoản về thuế, phí bao gồm: Lệ phí trước bạ nhà đất là 89.988 đồng + thuế thu nhập 359.950 đồng + thuế sử dụng đất 6.500.000 đồng, tổng cộng 6.949.938 đồng.

Tại phiên tòa, bà Phùng Thị N chấp nhận các khoản phí, thuế mà ông T đã nộp, đồng thời cộng thêm các chi phí phát sinh khác với tổng số tiền là 10.000.000 đồng để buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả 30.000.000 đồng. Nghĩ việc tự nguyện khấu trừ ngoài số tiền 6.949.938 đồng của bà N là tự nguyện, không trái pháp luật nên cần công nhận.

Xét yêu cầu của bà Phùng Thị N là buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả số tiền sau khi đã khấu trừ vào những chi phí hợp lý trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận

QSD đất là có căn cứ. Cần buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho bà Phùng Thị N số tiền sau khi đã được khấu trừ 10.000.000 đồng, còn lại là 30.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T đòi bà Phùng Thị N phải bồi thường thiệt hại tổn thất về tài chính, tinh thần, kinh tế với số tiền 85.000.000 đồng (trong đó 45.000.000 đồng là lãi suất của số tiền ông P, bà N đã nhận 80.000.000 đồng từ 09/2/2012 đến 04/12/2017 và 40.000.000 đồng là thiệt hại về tinh thần, kinh tế) là không có căn cứ vì thực tế là ông T đã nhận đất để sử dụng (đã trồng bắp từ vụ mùa năm 2012). Mặt khác, diện tích đất cũng đã được sang tên cho ông Nguyễn Văn T và ông T cũng đã chuyển nhượng sang cho ông Hoàng Đình C nên ông Nguyễn Văn T không có thiệt hại.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn đã được chấp nhận cũng như phải chịu phần án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên cần miễn án phí dân sự sơ thẩm cho đương sự.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền 1.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0002759 ngày 26/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 3.280.000 đồng chi phí cho việc giám định. Ghi nhận bà Phùng Thị N đã nộp số tiền 3.280.000 đồng để chi phí cho việc giám định. Ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho bà Phùng Thị N số tiền 3.280.000 đồng chi phí giám định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 274, Điều 275, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật dân sự; Điều 6; khoản 3 và khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 147; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị N.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị N số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 BLDS.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về đòi bà Phùng Thị N phải bồi thường thiệt hại số tiền 85.000.000 đồng.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T do là người cao tuổi.

Hoàn trả cho bà Phùng Thị N số tiền 1.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0002759 ngày 26/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 3.280.000 đồng chi phí cho việc giám định. Ghi nhận bà Phùng Thị N đã nộp số tiền 3.280.000 đồng để chi phí cho việc giám định. Ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho bà Phùng Thị N số tiền 3.280.000 đồng chi phí giám định.

5. Về quyền kháng cáo: Báo cho nguyên đơn, bị đơn biết có quyền kháng cáo bản án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo những phần liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 dân sự thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VPTA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Cảnh Toàn