

Bản án số: 13/2021/DSST
Ngày 02/7/2021
Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ
giao nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PRÔNG, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trung Thực.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Công Chự.
2. Ông Nguyễn Ngọc Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Đức Quang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 303/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh D, chị Đoàn Thị Quỳnh D;

Địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn P, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D là anh Nguyễn Thanh D, sinh năm: 1991; (Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020). Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L;

Địa chỉ: Thôn S, thị trấn P, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/12/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Thanh D trình bày:

Ngày 11/10/2019 anh và vợ anh là Đoàn Thị Quỳnh D có mua 01 căn nhà và đất của bà Nguyễn Thị L tại thôn 6, thị trấn Chư Prông, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 226609 cấp ngày 14/7/2009 thửa đất số 29, tờ bản đồ QHMR thị trấn Chư Prông, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai diện tích 125m² với số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị L nên anh và chị D thỏa thuận tự liên hệ với bà Liễu để sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và anh chị tự chịu toàn bộ chi phí liên quan.

Giữa anh cùng chị D và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận và viết giấy với nhau về việc mua bán nhà đất, theo đó bà Nguyễn Thị L phải giao nhà cho anh và chị D trong vòng 30 ngày kể từ ngày thỏa thuận là ngày 11/10/2019.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền xong và đã sang tên quyền sử dụng đất cho anh và chị D, anh và chị D nhiều lần đến yêu cầu bà Nguyễn Thị L giao nhà nhưng bà L không chịu giao nhà đã bán cho anh và chị D.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L phải giao nhà, đất cho anh theo như cam kết.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị L đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bà L không đến Tòa án làm việc.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng cần thiết theo quy định của pháp luật; tại phiên toà Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên toà cho đến trước khi nghị án; Nguyên đơn chấp hành đầy đủ theo quy định của pháp luật, bị đơn không chấp hành các quy định của luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ giao nhà cho anh Nguyễn Thanh D và chị Đoàn Thị Quỳnh D.

- Về án phí: áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L có địa chỉ tại thôn 6, thị trấn Chư Prông, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 12 năm 2020 của anh Nguyễn

Thanh D và chị Đoàn Thị Quỳnh D có hình thức và nội dung đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây được viết là BLTTDS). Căn cứ theo các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp phát sinh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

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

Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2020 của nguyên đơn thì Tòa án đã thụ L vụ án về “Tranh chấp hợp đồng dân sự”. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thấy rằng Yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất vì vậy Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao nhà”.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là Giấy mua bán nhà ngày 11 tháng 10 năm 2019 có chữ ký của anh Nguyễn Thanh D, chị Đoàn Thị Quỳnh D (Bên mua); chữ ký của bà Nguyễn Thị L (Bên bán) và chữ viết của bên bán có nội dung “Tôi đã nhận đủ của bà D 50.000.000 tôi sẽ giao nhà trong vòng 30 ngày kể từ ngày bán; 01 giấy viết tay có nội dung Phạm Thị Liễu nhượng lại cho Nguyễn Thị L 01 lô đất số 29 đường QH 24 diện tích là 125 m²; 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản sao); 01 bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Thị Liễu chuyển nhượng cho Đoàn Thị Quỳnh D và Nguyễn Thanh D. Tuy nhiên đến hạn giao nhà nhưng bà L không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết, anh D, chị D đã yêu cầu nhiều lần và đã làm đơn đến UBND thị trấn Chư Prông để giải quyết nhưng bà L vẫn không thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho anh D, chị D, nên anh D, chị D đã khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu bà L phải giao nhà.

Xét giấy mua bán nhà mà các bên đã giao kết là hoàn toàn tự nguyện, bên bán đã nhận đủ số tiền bán nhà mà bên mua đã giao, việc sang tên bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã được thực hiện theo quy định của pháp luật, bị đơn bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho nguyên đơn như đã cam kết là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 430; 434 của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy cần buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ giao nhà đất cho nguyên đơn anh Nguyễn Thanh D, chị Đoàn Thị Quỳnh D là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ đối với tài sản là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên căn cứ vào các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, do vậy cần buộc bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh D, chị Đoàn Thị Quỳnh D số tiền 2.000.000 đồng chi phí thẩm định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 274, 275, 277, 278, 430; 434 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh D và chị Đoàn Thị Quỳnh D.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ giao nhà, đất cho anh Nguyễn Thanh D và chị Đoàn Thị Quỳnh D, đặc điểm: Căn nhà xây 01 tầng mái lợp tôn, móng xây đá, tường xây gạch; Làm trên diện tích đất 125m² tại thửa số 29, tờ bản đồ QHMR thị trấn Chư Prông, có tứ cạnh như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 28, cạnh dài 25m; Phía Tây giáp thửa đất số 30, cạnh dài 25m; Phía Nam giáp đất quy hoạch, cạnh dài 05m; Phía Bắc giáp đường QH 24, cạnh dài 05m.

3. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh D, chị Đoàn Thị Quỳnh D số tiền 300.000 đồng (*Ba ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0010817 ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

4. Về chi phí tố tụng: **Buộc bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh D, chị Đoàn Thị Quỳnh D số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.**

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền kháng cáo đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của 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 Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Prông;
- Chi cục THADS huyện Chư Prông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã Ký)**

Ngô Trung Thực