

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK SONG  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 78/2020/DS-ST

Ngày: 30/9/2020

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Triệu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Điều Nhót và bà Võ Thị Mơ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Thúy Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông** tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 84/2020/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đại H.

Địa chỉ: Thôn ĐL, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim L, trú tại: Tổ 02, thị trấn ĐA, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2020) – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ L và bà Trần Thị D – vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Cùng địa chỉ: Thôn ĐL, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Ao Thị Lưu Y – có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn ĐL, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

**NỘI D V U Á N:**

*- Theo nội D đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đại H; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:*

Ngày 04/6/2018, anh Nguyễn Đại H và chị Ao Thị Lưu Y chuyển nhượng cho ông Võ L, bà Trần Thị D thửa đất có chiều ngang 12m đất tại thôn ĐL, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 180.000.000 đồng; Khi chuyển nhượng, các bên thỏa thuận, ông L, bà D thanh toán trước số tiền 60.000.000 đồng, để làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông L, bà D. Tháng 01 năm 2019, ông L, bà D có trách nhiệm trả số tiền 60.000.000 đồng, tháng 01 năm 2020 sẽ trả 60.000.000 đồng còn lại.

Hiện tại, ông L, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Vì vậy, anh H làm đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Võ L, bà Trần Thị D có nghĩa vụ trả số tiền còn thiếu đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên là 120.000.000 đồng.

*- Theo lời khai của bị đơn, ông Võ L trong quá trình tố tụng:*

Ông Võ L thừa nhận có nhận chuyển nhượng thửa đất như anh H trình bày, hiện tại thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và bà Trần Thị D. Số tiền ông và bà D còn nợ lại của anh H, chị Y là 120.000.000 đồng, do khó khăn nên chưa trả được số tiền này.

Bị đơn bà Trần Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại các buổi làm việc không có lý do.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ao Thị Lưu Y trình bày:* Việc chuyển nhượng thửa đất số 86, tờ bản đồ số 14, diện tích 521m<sup>2</sup> cho ông L, bà D là đúng sự thật. Ông L, bà D còn nợ lại số tiền 120.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất nên đề nghị Tòa án buộc ông L, bà D trả số tiền 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kim L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Võ L, bà Trần Thị D vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và về nội dung vụ án phát biểu như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và việc thụ lý giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, đề nghị xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả xét hỏi tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, buộc ông Võ L và bà Trần Thị D phải trả cho anh Nguyễn Đại H, chị Ao Thị Lưu Y số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Về án phí: Ông Võ L, bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho anh Nguyễn Đại H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Anh Nguyễn Đại H khởi kiện yêu cầu ông Võ L, bà Trần Thị D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại thôn ĐL, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39BLTTDS.

[1.2] Việc vắng mặt của ông Võ L, bà Trần Thị D: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ L, bà Trần Thị D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt ông L, bà D là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ L, chị Ao Thị Lưu Y với ông Võ L, bà Trần Thị D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 23/10/2018, anh Nguyễn Đại H, chị Ao Thị Lưu Y chuyển nhượng cho ông Võ L, bà Trần Thị D thửa đất số 86, tờ bản đồ số 14, diện tích 521m<sup>2</sup> với giá 180.000.000 đồng; thửa đất tọa lạc tại thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích không trái quy định của pháp luật, các bên đều đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận đất theo quy định của pháp luật.

[2.2] Nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 180.000.000 đồng, thanh toán trước số tiền 60.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 120.000.000 đồng thanh toán làm hai đợt vào tháng 01 năm 2019 và tháng 01 năm 2020. Ông Võ L, bà Trần Thị D đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, nhận đất nhưng chưa thực hiện việc thanh toán tiền đầy đủ cho anh H, chị Y là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận giữa hai bên.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Anh H, chị Y yêu cầu ông L, bà D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán số tiền còn thiếu là 120.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đúng về hình thức, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành; quá trình làm việc tại Tòa án ông Võ L cũng thừa nhận còn nợ lại số tiền chuyển nhượng đối với thửa đất trên là 120.000.000 đồng. Nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận đơn khởi kiện của anh Nguyễn Đại H, buộc ông Võ L, bà Trần Thị D phải tiếp tục thanh toán cho anh H, chị Y số tiền 120.000.000 đồng còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 14, diện tích 521m<sup>2</sup>.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song là có căn cứ, phù hợp cần chấp nhận.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: 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 Võ L, bà Trần Thị D phải chịu 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Đại H.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 143; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 105; khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đại H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Võ L và bà Trần Thị D phải trả cho anh Nguyễn Đại H và chị Ao Thị Lưu Y số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Đại H, chị Ao Thị Lưu Y có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ L, bà Trần Thị D chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông L, bà D

phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Võ L và bà Trần Thị D phải chịu 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho anh Nguyễn Đại H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0000389, ngày 10/3/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo những nội dung liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

4. 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 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 ĐăkNông;
- VKSND huyện Đăk Song;
- Chi cục THADS huyện Đăk Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Xuân Triệu**