

**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: 49/2022/DS-ST

Ngày: 25/8/2022

*“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 Quách Trọng Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Minh Hải và ông Nguyễn Hữu Lỗi

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Hải – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắk Nông

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

Ngày 25 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2022/QĐXX-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn D.

Địa chỉ: Thôn 01, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 02, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T, vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 01, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trong quá trình tố tụng:

Ngày 09/9/2020 ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn D thửa đất số 221, tờ bản đồ số 45, đất tại Thôn 01, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông với giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*). Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà T đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; tiếp theo thanh toán số tiền 120.000.000 đồng; ngày 21/9/2020 thanh toán số tiền 380.000.000 đồng; ngày 30/7/2021 thanh toán số tiền 270.000.000 đồng còn nợ lại số tiền 500.000.000 đồng, các bên có làm giấy cam kết trả nợ ngày 30/7/2021 có chữ ký của ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T; sau đó ông H tiếp tục chuyển khoản cho ông Diễn số tiền 75.000.000 đồng. Hiện nay còn nợ lại số tiền 155.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

Vì vậy, ông Trần Văn D yêu cầu ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T thanh toán cho ông Trần Văn D số tiền 155.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

Ngày 24/8/2022 bà Nguyễn Thị Kim L có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Theo lời khai của bị đơn, ông Nguyễn Đình H trong quá trình giải quyết có trong hồ sơ vụ án:

Ngày 09/9/2020 ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn D thửa đất số 221, tờ bản đồ số 45, đất tại Thôn 01, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông với giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*). Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà T đã đặt cọc và thanh toán được số tiền 945.000.000 đồng, số tiền ông H và bà T còn nợ lại là 155.000.000 đồng. Ông H đồng ý trả cho ông Trần Văn D số tiền 155.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

- Đối với bà Cao Hoàng Kim T: Tòa án đã tổng đạt văn bản hợp lệ cho ông H và bà T nhưng bà T vẫn không đến Tòa án làm việc.

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; nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Đình H chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn bà Cao Hoàng Kim T không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T phải trả cho bà ông Trần Văn D số tiền 155.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

Về án phí: Ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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: Ông Trần Văn D khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T, trú tại Thôn 01, xã T, huyện S, 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 39 BLTTDS.

[1.2]. Việc vắng mặt của ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T: Trong quá trình tố tụng, ông H đã tham gia đầy đủ các buổi làm việc của Tòa án triệu tập. Tuy nhiên, sau khi đưa vụ án ra xét xử ông H và bà T vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông H và bà T là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án.

[2.1]. Về hợp đồng chuyển nhượng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.342m², đất tại Thôn 01, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông 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 hai thửa đất trên là 1.100.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Thanh và bà Hưng đã thanh toán cho ông Diễm số tiền 945.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 155.000.000 đồng. Xét thấy, bên chuyển nhượng là ông Diễm đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T. Ông H và bà T đã nhận đất đúng với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng trên thực tế nhưng chưa thực hiện việc thanh toán tiền đầy đủ cho ông Diễm là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận giữa hai bên.

[2.3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ông Trần Văn D yêu cầu ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán số tiền còn thiếu là 155.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các

bên đúng về hình thức, đã làm thủ tục sang tên cho người nhận chuyển nhượng; trong quá trình làm việc tại Tòa án ông Nguyễn Đình H cũng thừa nhận còn nợ lại số tiền chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên là 155.000.000 đồng. Nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định, cần chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn D. Ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T phải tiếp tục thanh toán cho ông Trần Văn D số tiền 155.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

[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 là ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 2 Điều 227; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự; 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 ông Trần Văn D về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Buộc ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T phải thanh toán cho ông Trần Văn D số tiền 155.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Trần Văn D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T 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.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Đình H và bà Cao Hoàng Kim T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng đồng (*Bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả ông Trần Văn D số tiền 6.050.000 đồng (*Sáu triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S theo biên lai số 0001218 ngày 10 tháng 01 năm 2022.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc Tòa án niêm yết bản án lên Tòa án cấp trên yêu cầu xét xử phúc thẩm.

5. 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Song (02 bản);
- CCTHDS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Quách Trọng Sơn