

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 97/2022/DS-ST
Ngày: 08-12-2022
V/v tranh chấp nghĩa vụ thanh
toán hợp đồng chuyển nhượng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Bá Quyền;
2. Ông Nguyễn Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: phường A, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm 1985; địa chỉ: xã N, huyện L, tỉnh Tiền Giang; chỗ ở: tổ 1, khu phố L, phường K, thị xã U, tỉnh Bình Dương; xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Thành T, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố B, phường C, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ 1, khu phố L, phường K, thị xã U, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/4/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị C chuyển nhượng cho ông Võ Văn D diện tích đất 212,1m² thửa 216 tờ bản đồ số 15 tại phường K, thị xã U, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 với giá 900.000.000 đồng. Bà C đã giao nhà đất cho ông D xây dựng 03 căn nhà. Ông D đã chuyển nhượng cho người khác 02 căn còn 01 căn ông D sử dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng như sau:

Ngày 22/10/2019, bà C nhận tiền đặt cọc của ông D 50.000.000 đồng nhưng không có làm biên nhận tiền.

Ngày 17/01/2020, bà C và ông D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận bà C làm thủ tục ủy quyền cho ông Phạm Thành T được quyền đại diện bà C toàn quyền thực hiện các thủ tục pháp lý đối với diện tích chuyển nhượng. Ông D thanh toán cho bà C số tiền 350.000.000 đồng. Đến ngày 20/4/2020, ông D thanh toán số tiền còn lại 550.000.000 đồng.

Cùng ngày 17/01/2020, bà C đã làm thủ tục ủy quyền cho ông Phạm Thành T, giao nhà đất và giấy tờ cho ông D.

Ông D đã thanh toán cho bà C nhiều lần với tổng số tiền 630.000.000 đồng. Bà C giảm cho ông D 20.000.000 đồng. Do đó, bà C yêu cầu ông D trả cho bà C số tiền còn lại là 250.000.000 đồng.

Bị đơn ông Võ Văn D trình bày: Ngày 17/01/2020, ông D và bà C có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 212,1m² thửa 216 tờ bản đồ số 15 tại phường K với giá 900.000.000 đồng.

Ông D đã trả cho bà C số tiền 650.000.000 đồng nhưng không nhớ cụ thể ngày tháng. Ông D thừa nhận còn nợ bà C 250.000.000 đồng và đồng ý trả mỗi tháng từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng.

Nguyên nhân ông D chưa trả tiền cho bà C là khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà C hứa có lối đi 02m nên ông D đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Nhưng sau khi ông D nhận đất và tiến hành xây dựng nhà thì xảy ra tranh chấp lối đi nên ông D phải mua thêm 1m ngang đất với giá 480.000.000 đồng để làm lối đi chung. Do đó, hiện nay ông D chưa có tiền trả cho bà C.

Theo hợp đồng bà C chuyển nhượng đất cho ông D. Do ông D không đủ tiền nên có hùn với ông Phạm Thành T. Vì vậy các bên thỏa thuận bà C làm hợp đồng ủy quyền cho ông T. Nhưng sau đó, ông T đã chuyển nhượng đất lại

cho ông D nên ông Phạm Thành T không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn Q có đến gặp ông D nói nguồn gốc đất là của ông Q tặng cho bà C và yêu cầu ông D trả cho ông Q số tiền 250.000.000 đồng còn thiếu nợ bà C. Để bảo đảm ông D có viết giấy vay ông Q 250.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông D. Ông D còn nợ bà C số tiền 250.000.000 đồng. Bà C yêu cầu ông D trả cho ông Q để xây dựng mồ mả ông bà. Ngày 20/11/2021, ông D có viết giấy vay của ông Q số tiền 250.000.00 đồng và hứa 90 ngày sau trả hết số tiền còn lại nhưng ông D không thực hiện. Ông Q thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà C, không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với vụ án.

Ông Phạm Thành T vắng mặt và không văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng pháp luật. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ lại là 250.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 (BL 32), bị đơn xác định có thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà, đất với giá chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày. Bị đơn thừa nhận đã thanh toán số tiền 650.000.000 đồng và còn nợ lại 250.000.000 đồng. Lời thừa nhận của bị đơn là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, bị đơn có trách nhiệm phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 250.000.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

[1] Bà Lê Thị C có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án “Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Diện tích đất chuyển nhượng và bị đơn có địa chỉ tại thị xã U, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn có đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thành T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bà Lê Thị C và ông Võ Văn D đều thừa nhận bà C chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 212,1m² thửa 216 tờ bản đồ số 15 tại phường K, thị xã U, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 với giá 900.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ngày 17/01/2020 bà C làm thủ tục ủy quyền cho ông Phạm Thành T được quyền đại diện bà C quyết định mọi vấn đề (việc chuyển nhượng, cho tặng, trao đổi, tách thửa,...) liên quan đến thửa đất trên thì ông D trả số tiền 350.000.000 và bà C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Đến ngày 20/4/2020, ông D trả số tiền còn lại là 550.000.000 đồng.

Ngày 17/01/2020, bà C đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Thành T (Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương chứng nhận số 745 quyển số 01 TP/CC-SCC/HDGD) và bà C đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đúng như thỏa thuận. Bà C đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Ông D còn nợ bà C là 250.000.000 đồng. Do đó, bà C yêu cầu ông D trả cho bà C số tiền 250.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Về án phí: Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 156 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 157, 165, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 274, 275, 280, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-NĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Văn D.

Buộc ông Võ Văn D trả cho bà Lê Thị C 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Văn D phải chịu 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THA Dân sự thị xã Tân Uyên;
- Lưu: HS, VT.

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

Võ Thị Hồng Thêm