

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH G**

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

Bản án số: 07 /2021/DS-ST

Ngày: 07-5-2021

“V/v Yêu cầu tiếp tục thực hiện
nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH G**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nay Lu Vinh.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phan Trọng Triều.

2. Ông Siu Tơ Lul.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Cao Thị Hiền- Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh G tham gia phiên tòa:*
Bà Đậu Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 5 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1947.

Địa chỉ: 192 đường Quang Trung, khóm 05, phường 05, thành phố C, tỉnh C. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Hoàng Nhật L, sinh năm 1985 và bà Võ Thị H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn O Bung, xã Ia Ko, huyện C, tỉnh G. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 09-7-2020, bản khai đề ngày 05-10-2020 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:

Tháng 11/2015, bà Lê Thị B có mua của bà Đàm Thị X 01 lô đất thuộc Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ 26, diện tích 297 m² đất, trong đó có 100 m² đất ở, 197 m² trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất tại Làng Sur A, xã Ia Ko, huyện C, tỉnh G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 984441 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 27/7/2015. Ngày 25/9/2017, giữa bà Lê Thị B với anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H có lập hợp đồng mua bán tay với nội dung bà Lê Thị B bán cho anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H 01 căn nhà với số tiền là 190.000.000 đồng và anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H có đưa trước cho bà Lê Thị B số tiền là 70.000.000 đồng, số tiền còn lại 120.000.000 đồng hẹn đến ngày 15/12/2018 sẽ trả hết cho bà B. Sau đó, ngày 26/9/2017 hai Bn lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Ia Ko, huyện C, tỉnh G.

Đến ngày 15/12/2018, anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H không chịu trả hết cho bà B số tiền mua đất còn nợ là 120.000.000 đồng, mặc dù bà B nhiều lần liên hệ, tìm gặp để yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H trả số tiền nợ mua đất còn lại nhưng anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H vẫn không trả, nên bà Lê Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H trả cho bà số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất 1,5%/tháng, thành tiền là 35.640.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị B vẫn yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H trả cho bà số tiền mua đất còn nợ chưa trả là 120.000.000 đồng. Bà Lê Thị B xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó bà Lê Thị B yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H trả cho bà lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất là 10%/năm, tương ứng với 0,83%/tháng, thời gian tính lãi chậm trả là từ ngày 16/12/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 07/5/2021.

2. Tại bản tự khai ngày 15-10-2020, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, bị đơn anh Nguyễn Hoàng Nhật L và chị Võ Thị H trình bày:

Vào năm 2017, vợ chồng anh chị có mua của bà Lê Thị B mua 01 lô đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ 26, diện tích 297 m² đất, trong đó có 100 m² đất ở, 197 m² trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất tại Làng Sur A, xã Ia Ko, huyện C, tỉnh G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 984441 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 27/7/2015 với số tiền 190.000.000 đồng, vợ chồng anh chị có đưa trước cho bà B số tiền 70.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại 120.000.000 đồng hẹn đến ngày 15/12/2018 sẽ trả hết cho bà B. Nhưng sau đó do điều kiện kinh tế khó khăn nên đến hết ngày 15/12/2018 vợ chồng anh chị vẫn chưa trả hết cho bà B số tiền mua đất còn nợ là 120.000.000 đồng. Việc bà B khởi kiện vợ chồng anh chị, anh chị không có ý kiến gì, anh chị mong bà B tạo điều kiện cho anh chị trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ gốc và nợ lãi. Nếu bà B không đồng ý với phương án trả nợ trên thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, buộc anh Nguyễn Hoàng Nhật L và chị Võ Thị H phải trả cho bà Lê Thị B số tiền nợ còn nợ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng và tiền trả tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất là 10%/năm, tương ứng với 0,83%/tháng. Anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Bà Lê Thị B khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền với anh Nguyễn Hoàng Nhật L và chị Võ Thị H, anh Nguyễn Hoàng Nhật L và chị Võ Thị H có nơi cư trú tại Thôn O Bung, xã Ia Ko, huyện C, tỉnh G nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G.

Bị đơn là anh Nguyễn Hoàng Nhật L và chị Võ Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Nguyễn Hoàng Nhật L và chị Võ Thị H.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 25/9/2017, giữa bà Lê Thị B với anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H có lập hợp đồng mua bán tay với nội dung bà Lê Thị B bán cho anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H 01 căn nhà với số tiền là 190.000.000 đồng và anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H có đưa trước cho bà Lê Thị B số tiền là 70.000.000 đồng, số tiền còn lại 120.000.000 đồng hẹn đến ngày 15/12/2018 sẽ trả hết cho bà B. Sau đó, ngày 26/9/2017 hai Bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Ia Ko, huyện C, tỉnh G. Do anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà Lê Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết buộc anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H trả cho bà Lê Thị B số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất 1,5%/tháng, thành tiền là 35.640.000 đồng.

Theo quy định tại điều 167 Luật đất đai 2013 về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất; Điều 179 Luật đất đai 2013 về Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, thì bà B có quyền chuyển nhượng cho người khác quyền sử dụng đất. Khi xác lập Hợp đồng mua bán nhà đất giữa hai bên ngày 25/9/2017, các đương sự là những người có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự; các đương sự tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật,

không trái đạo đức xã hội; việc mua bán được các bên lập thành văn bản, phù hợp với Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch này có giá trị pháp lý nên nó phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã cam kết. Nhưng vì anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H vi phạm nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng mua bán đất giữa hai bên, nên bà Lê Thị B khởi kiện là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó bà chỉ yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H trả cho bà lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ với mức lãi suất là 10%/năm, tương ứng với 0,83%/tháng, thời gian tính lãi chậm trả là từ ngày 16/12/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 07/5/2021. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà B là có lợi cho anh L và chị H, quá trình giải quyết vụ án thì anh L với chị H đồng ý trả lãi suất chậm trả cho bà B theo yêu cầu của bà B nên việc bà B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Xét yêu cầu tính lãi của bà Lê Thị B thì thấy, tại hợp đồng mua bán nhà đất giữa hai bên lập ngày 25/9/2017, các bên không thỏa thuận mức lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H đồng ý trả tiền lãi chậm trả cho bị đơn, nên căn cứ khoản 2 Điều 357 thì xác định đây là trường hợp không có thỏa thuận về lãi suất chậm trả thì mức lãi suất thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự. Việc bà Lê Thị B yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H trả lãi chậm trả từ ngày 15/12/2018 đến ngày 07/5/2021 (28 tháng 22 ngày) với số tiền là 28.618.400 đồng, với mức lãi suất là 10%/năm là phù hợp theo quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B là có căn cứ nên Hội đồng xét xử buộc anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H phải trả cho bà Lê Thị B số tiền 148.618.400 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 28.618.400 đồng phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của bà Lê Thị B được chấp nhận, nên anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H phải chịu 7.430.920 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 274, Điều 280, 440 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Lê Thị B đối với anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H.

2. Buộc anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H phải trả cho bà Lê Thị B số tiền 148.618.400 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 28.618.400 đồng phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Bn 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.430.920 đồng.

- Bà Lê Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Lê Thị B số tiền 3.891.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002984 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh G.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà Lê Thị B có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh G xét xử phúc thẩm. Riêng anh Nguyễn Hoàng Nhật L, chị Võ Thị H vắng mặt tại phiên toà, nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

5. Trường hợp bản án 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 thoả 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 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:

- Toà án nhân dân tỉnh G;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện C;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nay Lu Vinh