TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 69/2017/DS-ST
Ngày 04 – 7 – 2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Lâm Hoài Ân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Sỹ Hùng

2. Ông Nguyễn Hoàng Kha

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Linh – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Kim Luyến - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2017/TLST-DS, ngày 20 tháng 4 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 397/2017/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N.

Địa chỉ: đường Q, phường H, TP.Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Minh C, sinh năm 1960; địa chỉ: đường Đ, phường M, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; chức vụ: Cán bộ pháp chế của Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N tham gia tố tụng theo giấy uỷ quyền ngày 18 tháng 4 năm 2017 (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Thanh S, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: đường số 02, phường T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 08/6/2011, Công ty cổ phần phát triển N nay là Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N (gọi tắt là Công ty) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 75/HĐCQSD – P.KD chuyển nhượng lô đất số 51F, đường số 2, phường T, thành phố Cà Mau thuộc dự án

Khu dân cư tái định cư Sông Cũ An Xuyên (Khu A), thành phố Cà Mau với diện tích 108,4m^2 cho ông Lê Thanh S, bà Trần Thị Ngọc H. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực, giá chuyển nhượng là 178.860.000đ nhưng thoả thuận trả góp thời hạn 03 năm với mức lãi suất trả góp là 1,35%/tháng. Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty đã bàn giao mốc ranh giới lô đất cho ông S cùng bà H quản lý, sử dụng và ông S, bà H đã xây dựng nhà ở trên đất nhưng quá trình thực hiện hợp đồng ông S, bà H chỉ trả được số tiền 80.413.091đ, số tiền còn lại không tiếp tục trả cho Công ty theo thời hạn thoả thuận nên Công ty khởi kiện yêu cầu ông S, bà H trả tổng số tiền 253.869.062đ trong đó, vốn là 98.446.909đ, lãi trả góp là 24.299.158đ và lãi quá hạn là 131.122.995đ tính theo thời gian của từng kỳ thanh toán cho đến ngày 27/3/2017. Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty xác định tuy ông S, bà H có vi phạm nghĩa vụ trả tiền nhưng Công ty vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mà không đặt ra yêu cầu huỷ hợp đồng. Hơn nữa, do hoàn cảnh của ông S và bà H có khó khăn nên Công ty đồng ý giảm lãi bằng hình thức chỉ tính lãi quá hạn theo mức lãi suất trả góp thỏa thuận trong hợp đồng tính theo thời gian của từng kỳ thanh toán cho đến ngày 03/7/2017, cụ thể tổng số tiền Công ty yêu cầu ông S, bà H trả cho Công ty là 215.574.498đ (hai trăm mười lăm triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng) trong đó, vốn là 98.446.909đ, lãi trả góp là 24.299.158đ và lãi quá hạn là 92.828.431đ mà không đồng ý với phương thức thanh toán nợ như bà H trình bày.

Tại bản tự khai và lời khai tại phiên tòa, bà Trần Thị Ngọc H (bị đơn) trình bày: Bà H thừa nhận lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về thời gian giao kết hợp đồng, vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng cũng như giá chuyển nhượng, thời gian, phương thức thanh toán, lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng và hiện còn nợ Công ty tổng số tiền 253.869.062đ là đúng. Ngay sau khi ký hợp đồng, Công ty đã bàn giao đất và vợ chồng bà đã xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay. Quá trình thực hiện hợp đồng, do hoàn cảnh khó khăn nên bà cùng ông Lê Thanh S (chồng của bà H) không thực hiện việc trả tiền theo kỳ hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Tại phiên tòa, Công ty thống nhất giảm lãi và chỉ yêu cầu vợ chồng bà trả số tiền 215.574.498đ (hai trăm mười lăm triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng), bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả số tiền trên nhưng xin trả dần số tiền vốn là 98.446.909đ trong thời hạn một năm và xin Công ty không tính lãi tiếp. Sau khi trả số tiền vốn xong, vợ chồng bà sẽ trả số tiền lãi cho Công ty. Đồng thời, bà H cho biết quá trình giải quyết vụ án, bà có ký nhận thay các văn bản tố tụng cho ông S và đã thông báo, giao lại cho ông S biết nhưng do ông S bận đi làm ăn xa nên không đến Tòa án được.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm gì. Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông S và bà H cùng có trách nhiệm trả cho Công ty số tiền 215.574.498đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng, ông Lê Thanh S đã được Toà án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông S không đến cũng không gởi văn bản ý kiến của ông đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty nên căn cứ vào quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung tranh chấp thấy rằng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2011 giữa các đương sự là có thật, được các đương sự thừa nhận. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thoả thuận trong hợp đồng nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là nghĩa vụ trả tiền trong hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các đương sự có mặt tại phiên toà không yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng do có vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hơn nữa, nguyên đơn đã bàn giao đủ, đúng diện tích đất chuyển nhượng cho bị đơn quản lý, sử dụng từ ngày 08/6/2011 cho đến nay, hiện bị đơn cũng đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất nhận chuyển nhượng. Do đó, việc các đương sự thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 75/HĐCQSD – P.KD ngày 08/6/2011 là có căn cứ. Riêng đối với nghĩa vụ trả tiền, bà H và ông S có mối quan hệ vợ chồng cùng giao kết hợp đồng với nguyên đơn tuy quá trình giải quyết vụ án, ông S không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tại phiên toà, bà H thừa nhận còn nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thống nhất trả cho nguyên đơn các khoản với số tiền là 215.574.498đ (hai trăm mười lăm triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng) nên buộc cả ông S, bà H cùng có trách nhiệm trả số tiền trên cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Về thời gian và phương thức thanh toán, giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc thanh toán thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan thi hành án sau khi bản án có hiệu lực nên không đề cập xem xét trong vụ án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bị đơn phải nộp. Nguyên đơn không phải nộp, đã nộp tạm ứng án phí được trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 290, 697, 700 và Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N.

Buộc ông Lê Thanh S và bà Trần Thị Ngọc H cùng có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N các khoản với số tiền là 215.574.498đ (hai trăm mười lăm triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ ngày Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lê Thanh S và bà Trần Thị Ngọc H không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả

thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Ông Lê Thanh S và bà Trần Thị Ngọc H phải nộp số tiền 10.778.700đ (mười triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm đồng - chưa nộp).

- Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N không phải nộp. Vào ngày 20/4/2017, Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 6.346.000đ (sáu triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai số 0002982 được trả lại toàn bộ cho Công ty cổ phần đầu tư – phát triển N.

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 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.

Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Lâm Hoài Ân

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Vks nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.