

Bản án số: 35/2024/DS-ST
Ngày 30-7-2024
“V/v về Kiện đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Tuyên và bà Hồ Thị Thu Uyên;

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lâm Oanh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2024/QĐXXST-DS ngày 17/6/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 56/2024/QĐST-DS ngày 10/7/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Dương Văn H; Địa chỉ: Số B P, T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng – có mặt tại phiên tòa;

Bị đơn: Ông Nguyễn Trường A; Địa chỉ: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt tại phiên tòa;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thái S; Địa chỉ: ấp C, xã N huyện C, tỉnh Đồng Nai – có đơn xin giải quyết vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/6/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Ngày 11/7/2022 ông Dương Văn H có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng viết tay) với ông Nguyễn Trường A; trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thể hiện ông Nguyễn Trường A sẽ chuyển nhượng cho ông H diện tích đất là 2.000 m² nằm trong một phần thửa đất số 68 tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại Bon Ta M xã T

với giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi triệu đồng*). Khi ký hợp đồng chuyển nhượng này thì ông H đã giao cho ông A số tiền là 460.000.000 đồng (*Bốn trăm sáu mươi triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận đến ngày 11/9/2022 thì hai bên cùng ra phòng công chứng để thực hiện hợp đồng CN QSD đất và làm thủ tục sang tên. Đến thời hạn thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng thì ông H có đến gặp ông A để yêu cầu việc thực hiện hợp đồng CN QSD đất thì ông A cứ hẹn ông H hết lần này đến lần khác đến ngày 04/01/2023 thì ông H có đưa thêm cho ông A số tiền là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) và ngày 23/10/2023 đưa thêm số tiền là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*). Ông H giao đủ số tiền cho ông A theo hợp đồng CN QSD đất nhưng ông A không thực hiện, không làm thủ tục sang tên cho ông H1. Sau đó, ông H có hỏi thửa đất số 68 tờ bản đồ số 67 thì được biết đất ông A chuyển nhượng cho ông H là đất thuộc Công ty L.

Ngày 08/01/2024 giữa ông Dương Văn H cùng ông Nguyễn Trường A làm cam kết hoàn lại tiền. Trong cam kết hoàn lại tiền thể hiện từ ngày 08/01/2024 đến ngày 05/02/2024 ông Nguyễn Trường A phải hoàn lại số tiền là 570.000.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi triệu đồng*) cho ông H. Đến thời hạn ông H có gọi điện cho ông A thì ông A không nghe máy, đến nhà thì không gặp được ông A.

Do đó, ông H mới làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Nguyễn Trường A phải trả cho tôi số tiền là 570.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả.

Về án phí dân sự sơ thẩm (DSST): Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn ông Nguyễn Trường A trong quá trình giải quyết vắng mặt không có lý do, mặc dù Tòa án đã tổng đạt các thủ tục tố tụng cho ông A đúng theo quy định.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái S trình bày: Ông S được bố vợ là ông Dương Văn H nói cho về việc nhận chuyển nhượng QSD đất giữa ông A với ông H; do quá thời hạn thực hiện theo hợp đồng CN QSD đất giữa hai bên và ông A không làm thủ tục sang tên cho ông H. Do là con cái trong nhà nên sốt ruột và đã đến nhà ông A để hỏi sự việc; tại nhà ông A ngày 22/10/2023 thì ông A cũng cam kết đến ngày 10/11/2023 sẽ lo công việc thủ tục sang tên cho ông H với diện tích đất do hai bên thỏa thuận trước đó. Khi ông A viết cam kết với anh S, không để ý nên ông A có viết sẽ sang tên cho ông Nguyễn Thái S. Do tin tưởng nên anh S cũng không để ý để yêu cầu ông A ghi cho bố là ông Dương Văn H mới đúng chứ không phải ông S. Số tiền ông H giao cho ông A là 570.000.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi triệu đồng*) của ông H và hai bên là thủ tục chuyển nhượng với nhau, không liên quan tới S. Nên đề nghị ông A trả lại tiền cho ông H với số tiền là 570.000.000 đồng

Tòa án nhân dân huyện Đắk Song cũng đã làm các thủ tục tố tụng như niêm yết và giao nhận các thủ tục tố tụng đối với ông Nguyễn Trường A nhưng ông A không lên Tòa án làm việc.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án xem xét giải buộc ông Nguyễn Trường A phải trả số tiền là 570.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông Dương Văn H; Về lãi suất: ông Dương Văn H rút toàn bộ yêu cầu tính lãi suất;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và sự tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự xét xử. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử đã hỏi và thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn và người liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn ông Nguyễn Trường A đã không hợp tác, không lên Tòa án làm việc theo quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H. Buộc ông Nguyễn Trường A phải trả số tiền là 570.000.000 đồng cho ông Dương Văn H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu án phí DSST với số tiền là 26.800.000 đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, thông báo các thủ tục tố tụng cho các đương sự trong vụ án, lắng lời khai giữa các bên và lập biên bản công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự nhưng bị đơn ông Nguyễn Trường A không hợp tác, không lên Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên tòa ngày 10/7/2024 bị đơn ông Nguyễn Trường A vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Tòa án đã quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn ông

Nguyễn Trường A vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn **Nguyễn Trường A**, địa chỉ: **bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**. Vì vậy, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* *Về nội dung tranh chấp và quan hệ pháp luật tranh chấp*: Ông **Dương Văn H** ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (theo hợp đồng chuyển nhượng) viết tay với ông **Nguyễn Trường A** với diện tích đất 2.000 m² ở trong thửa đất số 68 tờ bản đồ số 67 với số tiền là 570.000.000 đồng vào ngày 11/7/2022. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng này thì ông **H** cũng đã giao cho ông **A** số tiền là 460.000.000 đồng; Còn 110.000.000 đồng hai bên hẹn 02 tháng sau từ ngày 11/9/2022 các bên phải thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau và làm thủ tục sang tên và bên ông **H** bàn giao hết tiền. Đến ngày 22/10/2023 ông **A** có làm cam kết với anh **Nguyễn Thái S** (con rể ông **H**) thể hiện đã nhận đủ tiền và hẹn đến ngày 10/11/2023 hai bên cùng ra phòng công chứng để thực hiện việc sang nhượng QSD đất. Quá thời gian cam kết ông **A** cũng không thực hiện nên đến ngày 08/01/2024 giữa ông **H** và ông **A** đã làm giấy cam kết hoàn tiền. Ông **A** cam kết đến ngày 005/02/2024 sẽ trả lại số tiền là 570.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông **H**. Quá thời hạn trả tiền thì ông **Dương Văn H** có điện thoại cho ông **A** thì ông **A** không nghe máy; đến nhà để gặp thì ông **A** tránh mặt. Do đó, ông **H** mới làm đơn khởi kiện ông **Nguyễn Trường A** về việc trả lại số tiền mà ông **A** đã nhận là 570.000.000 đồng. Trong quyết định đưa vụ án ra xét xử thể hiện quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp về hợp đồng CN QSD đất*” nhưng căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu kèm theo thể hiện tranh chấp trong vụ án này là “*tranh chấp về kiện đòi tài sản*”. Do đó, Tòa án xác định đây là: “*Tranh chấp về kiện đòi tài sản*” theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Nhận định của HĐXX về nội dung vụ án:**

[1]. Ngày 11/7/2022 ông **Nguyễn Trường A** với ông **Dương Văn H** có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất rẫy) viết tay với nhau; theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (hợp đồng chuyển nhượng viết tay) viết tay ngày 11/7/2022 thể hiện: Ông **Nguyễn Trường A** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Dương Văn H** với chiều ngang mặt đường là 50 mét và chiều sâu là 40 mét với diện tích là 2.000 m² nằm trong thửa đất số 68 tờ bản đồ số 67 với số tiền là 570.000.000 đồng đất tọa lạc tại **Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**. Ngày khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này thì ông **H** đã giao cho ông **A** với số tiền là 460.000.000 đồng; số tiền còn lại là 110.000.000 đồng, hai bên hẹn 02 tháng sau diện tích đất chuyển nhượng này sẽ ra sổ, tách thửa đất chuyển nhượng để hai bên cùng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau và ông **H** phải giao đủ số tiền còn lại. Đến thời hạn thực hiện theo hợp đồng CN QSD đất thì ông **H** cũng đã đến gặp ông **A** để yêu cầu, ông **A** hẹn ông **H** rất nhiều lần nhưng do tin tưởng ông

A, khi ông **A** nói ông **H** đưa nốt số tiền còn lại để ông **A** lo các thủ tục cấp GCN QSD đất và tách thửa thì ngày 04/01/2023 thì ông **H** có đưa thêm cho ông **A** số tiền là 50.000.000 đồng và ngày 23/10/2023 đưa thêm số tiền là 60.000.000 đồng; Khi đưa đủ số tiền thì ông **A** còn hẹn đến ngày 10/11/2023 sẽ hoàn tất các thủ tục và các bên cùng thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau. Do ông **A** sai hẹn quá nhiều lần nên ông **H** mới đi hỏi thì được biết diện tích đất ông **A** chuyển nhượng cho ông **H** là đất thuộc Công ty L.

Nên đến ngày 08/01/2024 giữa ông **H** và ông **A** làm giấy cam kết hoàn lại tiền. Trong giấy cam kết hoàn lại tiền thể hiện đến ngày 05/02/2024 ông **Nguyễn Trường A** phải trả số tiền là 570.000.000 đồng cho ông **Dương Văn H**. Quá thời hạn ông **A** không chịu trả nên ông **H** mới làm đơn khởi kiện yêu cầu ông **A** trả lại số tiền là 570.000.000 đồng theo giấy cam kết hoàn lại tiền ngày 08/01/2024.

[2]. Theo nội dung đơn khởi kiện của ông **H** khởi kiện yêu cầu ông **A** trả số tiền gốc là 570.000.000 đồng tiền gốc ngoài ra ông **H** còn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông **A** phải trả lãi. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Dương Văn H** rút toàn bộ yêu cầu lãi suất nên cần đình chỉ giải quyết.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông **Nguyễn Trường A** không hợp tác và ông **Dương Văn H** đã làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắc Song trưng cầu giám định của phòng K Công an tỉnh Đ và đã có kết quả trưng cầu giám định của phòng K Công an tỉnh Đ thể hiện: Ông **Nguyễn Trường A** trong các giấy hợp đồng sang nhượng ngày 11/7/2022, giấy cam kết ngày 22/10/2023 và giấy cam kết hoàn tiền ngày 08/01/2024 và tài liệu so sánh là cùng một người ký và viết ra.

[4]. Hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 11/7/2022; giấy cam kết đề ngày 22/10/2023 và giấy cam kết hoàn tiền ngày 08/01/2024 được thể hiện ông **Nguyễn Trường A** trả số tiền cho ông **Dương Văn H** với số tiền là 570.000.000 đồng vào ngày 05/02/2024; điều này được thể hiện các bên chấm dứt hợp đồng CN QSD đất mà các bên đã ký với nhau ngày 11/7/2022.

Từ những căn cứ chứng cứ nêu trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Dương Văn H**. Buộc ông **Nguyễn Trường A** phải trả số tiền là 570.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông **Dương Văn H**; về lãi suất nguyên đơn rút nên cần đình chỉ giải quyết

[5]. Về chi phí giám định: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải trả số tiền giám định cho nguyên đơn với số tiền là 10.000.000 đồng.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST.

[7]. 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 vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 227; Điều 228 và Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 357; khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H;

Buộc ông Nguyễn Trường A phải trả số tiền là 570.000.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi triệu đồng*) cho ông Dương Văn H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền yêu cầu 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ giải quyết: Về yêu cầu tính lãi suất do nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết;

3. Về chi phí tố tụng liên quan tiền giám định chữ ký: Buộc ông Nguyễn Trường A phải trả số tiền là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) cho ông Dương Văn H.

4. Về án phí DSST: 26.800.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng*). Buộc ông Nguyễn Trường A phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 26.800.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng*).

Trả lại cho ông Dương Văn H số tiền là 13.400.000 đồng (*Mười ba triệu bốn trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004059 ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp 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 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 Đắk Nông;
- VKSND H. Đắk Song;
- Chi cục THADS H.Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

ĐÃ KÝ

PHẠM VĂN QUÂN