

Bản án số: 20/2024/DS-ST

Ngày: 27-9-2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp phạt cọc; tranh chấp
thỏa thuận chấm dứt hợp đồng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Hưng;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Dũng; ông Trương Sơn Lạng;

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Bách - Thư ký Tòa án nhân dân huyện LẮK, tỉnh ĐẮK LẮK.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LẮK tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Thanh Thịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện LẮK mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 28/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Thảo U, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: căn B lầu G - chung cư C, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: R đường B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Thảo U: Ông Huỳnh Quốc N, sinh năm 1996; địa chỉ: R đường B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Mai Hùng K, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: D khu phố B, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Buôn T, xã N, huyện L, tỉnh ĐẮK LẮK; vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: D khu phố B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Buôn T, xã N, huyện L, tỉnh ĐẮK LẮK; vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/11/2021, bà Đoàn Thị Thảo U ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Mai Hùng K, bà Nguyễn Thị Bích T. Nội dung: ông K, bà T đồng ý tách và chuyển nhượng cho bà U 10.000 m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 15 tờ bản đồ số 23 thuộc xã N; có tổng diện tích 31.428.3 m²; giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng; bà U đã trả trước cho ông K, bà T 500 triệu đồng; còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng khi ông K, bà T bàn giao trích lục phần diện tích thửa đất đã chuyển nhượng mang tên bà U. Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận: "... Nếu bên chuyển nhượng không bán và không bàn giao bản vẽ trích lục đứng tên bên nhận chuyển nhượng thì sẽ đền gấp hai lần tiền bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán là 1.000.000.000 đồng". Do thời gian đã lâu, mặc dù bà U đã thúc giục nhiều lần và đã chuyển trả trước thêm 100.000.000 đồng nhưng ông K, bà T không cung cấp được bản vẽ trích lục đứng tên bà U theo thỏa thuận nên đến ngày 25/11/2022 hai bên đã thống nhất thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng. Theo "Biên bản thanh lý hợp đồng" thì bên chuyển nhượng trả lại cho bên nhận chuyển nhượng 800.000.000 đồng; thời gian trả tiền là đợt 1 trả 200.000.000 đồng trước ngày 26/12/2022; đợt 2 trả trước tết âm lịch ngày 22/01/2023 là 600.000.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận ngày 24/01/2023 ông K đã chuyển trả 200.000.000 đồng; tuy nhiên từ đó đến nay, mặc dù bà U đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông K, bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn lại như đã thỏa thuận.

Do đó, bà U yêu cầu Tòa án giải quyết:

1) Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Mai Hùng K, bà Nguyễn Thị Bích T với bà Đoàn Thị Thảo U ký ngày 21/11/2021.

2) Ông Mai Hùng K, bà Nguyễn Thị Bích T hoàn trả lại cho bà U số tiền thanh lý hợp đồng chưa thanh toán là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng.

3) Ông Mai Hùng K và bà Nguyễn Thị Bích T phải trả lãi do chậm hoàn trả 600.000.000 đồng từ ngày 22/01/2023 là 96.986.000 (Chín mươi sáu triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn) đồng.

Bị đơn ông Mai Hùng K, bà Nguyễn Thị Bích T đều có ý kiến trình bày:

Vợ chồng ông bà thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà U như những nội dung trong hợp đồng đã ký kết. Bà U đã nhận đất và thanh toán số tiền 600.000.000 đồng. Sau đó, ông K, bà T cũng đã tiến hành thuê đo đạc đúng phần diện tích đất chuyển nhượng để xin đăng ký cấp trích lục thửa đất mang tên bà U như thỏa thuận nhưng chưa được cơ quan chức năng cấp bản trích lục mang tên bà U. Ông K, bà T vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho bà U

và mong muốn hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng; còn bản trích lục, ông K sẽ cố gắng liên hệ với cơ quan chức năng để xin cấp trích lục; khi có trích lục bà U trả số tiền còn lại vì trong hợp đồng cũng không nói rõ thời điểm phải có trích lục.

Đến 25/11/2022, bà U lấy lý do không có bản trích lục thửa đất chuyển nhượng để hủy bỏ và đề nghị thanh lý hợp đồng. Do bà U gây sức ép nên ông K, bà T đồng ý thanh lý hợp đồng như nội dung bên nguyên đơn đã trình bày và đã trả lại được 200.000.000 đồng vào ngày 24/01/2023.

Ông K, bà T xác định sau nhiều lần bên bà U gây khó khăn, rắc rối cho ông bà, nay ông bà không chấp nhận trả tiền như thỏa thuận thanh lý hợp đồng và cũng không chấp nhận yêu cầu phạt bồi thường hợp đồng, không chấp nhận yêu cầu lãi chậm trả; ông K, bà T đưa ra hướng giải quyết tranh chấp như sau:

1, Yêu cầu bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ban đầu hai bên đã ký kết.

2, Nếu hủy bỏ hợp đồng, ông K, bà T chỉ trả lại số tiền còn lại là 400.000.000 đồng nhưng với điều kiện khi nào ông K, bà T chuyển nhượng được đất đã giao cho bà U hoặc thửa đất khác thì mới có tiền trả cho bà U.

3, Nếu hợp đồng bị vô hiệu thì ông, bà không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình tố tụng, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất nên phải hoãn phiên tòa, nay tiếp tục vắng mặt phiên tòa lần 2, nguyên đơn có đơn xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì các bên đã thanh lý hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền thanh lý hợp đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; thời điểm thụ lý đơn khởi kiện, bị đơn cư trú tại huyện L; do đó xác định giữa các bên phát sinh tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả tiền” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lắc theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về phạm vi, nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo “Biên bản thanh lý hợp đồng” ngày 25/11/2022; cụ thể bên bị đơn còn phải trả 600.000.000 đồng và phải thực hiện trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận là 600.000.000 đồng do chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 21/11/2021.

Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2021; chỉ chấp nhận trả số tiền còn lại là 400.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu thực hiện trách nhiệm chậm trả tiền thanh lý hợp đồng.

[3] Trên cơ sở thỏa thuận của các bên, Tòa án xét thấy:

Về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thỏa thuận giữa các bên trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 21/11/2021; thửa đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên giao ước với nhau chỉ cần bên chuyển nhượng tách được thửa đất chuyển nhượng đứng tên bà U thì bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán nốt phần tiền chuyển nhượng; nghĩa là hợp đồng đã được thực hiện xong, không cần thực hiện các thủ tục khác như công chứng, chứng thực hợp đồng, đăng ký biến động chủ sử dụng đất như trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông thường.

Xét thấy, sự thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là một trong các loại hợp đồng về quyền sử dụng đất. Đồng thời, hợp đồng này cũng là hợp đồng mua bán về quyền tài sản; trong đó, bên bán phải chuyển giấy tờ và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu về quyền sử dụng đất cho bên mua, bên mua phải trả một số tiền cho bên bán theo như thỏa thuận. Quan hệ hợp đồng này được Bộ luật dân sự điều chỉnh bởi các quy định về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, hợp đồng về quyền sử dụng đất và các quy định của Luật đất đai.

Theo thỏa thuận của các bên, đất chuyển nhượng có diện tích là 10.000 m² trong thửa đất số 15 tờ bản đồ số 23 với tổng diện tích 31.428,3m²; như vậy, phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được tách thửa.

Về quy định của pháp luật: để thực hiện việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, trước hết, người sử dụng đất phải đáp ứng điều kiện chung là thửa đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất Đai 2013 và sau đó là phải thực hiện tách thửa trước khi thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP; trong khi đó, điều kiện có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là một trong những điều kiện bắt buộc mới tách được thửa đất cần chuyển nhượng theo quy định tại Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP do không đáp ứng được điều kiện để tách diện tích chuyển nhượng thành 01 thửa đất riêng biệt nên cũng không thể thực hiện được điều kiện đặt ra theo thỏa thuận là có “trích lục thửa đất đứng tên bà U”. Ngoài ra, hành vi chuyển quyền sử dụng đất chưa có

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn là hành vi vi phạm quy định tại Điều 18 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Như vậy, xuất phát từ vi phạm về điều kiện chuyển nhượng dẫn đến việc không thể thực hiện được thỏa thuận của các bên (có Trích lục thửa đất mang tên bà U) mà còn không thực hiện được việc công chứng, chứng thực hợp đồng của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013 và cũng không đáp ứng được điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự.

Đối với thỏa thuận thanh lý hợp đồng:

Cũng chính vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được theo thỏa thuận là phải có bản vẽ trích lục thửa đất mang tên bà U nên sau khoảng thời gian 01 năm, bên chuyển nhượng không đáp ứng được mục đích cuối cùng của bên nhận chuyển nhượng là phải có “trích lục thửa đất” nên bà U đã hủy bỏ hợp đồng. Về bản chất, bên bà U đã đơn phương chấm dứt hợp đồng do bên chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng (nghĩa vụ cung cấp bản vẽ trích lục thửa đất mang tên bà U) theo quy định tại Điều 428 của Bộ luật dân sự vì mặc dù theo ý chí của bà U trong đơn khởi kiện là “hủy bỏ hợp đồng” (quy định tại Điều 423, 424 Bộ luật dân sự) nhưng trong trường hợp này do các nội dung cơ bản của hợp đồng đang được thực hiện và chỉ còn một phần nghĩa vụ còn lại là cung cấp bản vẽ trích lục của bên chuyển nhượng và nghĩa vụ trả số tiền còn lại 100.000.000 đồng của bên nhận chuyển nhượng thì theo ý chí của các bên, hợp đồng sẽ được hoàn thành và chấm dứt theo khoản 1 Điều 422 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, khi chưa hoàn thành nội dung cuối cùng theo thỏa thuận, do bên nhận chuyển nhượng thúc giục, bên nhận chuyển nhượng sau thời gian dài không đáp ứng được nghĩa vụ còn lại nên hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng là thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của các bên quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự.

Về thỏa thuận hoàn trả 800.000.000 đồng:

Thực chất, các bên đã thương lượng, thống nhất với nhau trong biên bản thanh lý hợp đồng; bên chuyển nhượng hoàn lại cho bên nhận chuyển nhượng 800.000.000 đồng; thực chất trong đó là 600.000.000 đồng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng; số tiền còn lại là 200.000.000 đồng các bên không xác định rõ là khoản tiền gì nhưng theo quy định về giải thích hợp đồng tại Điều 404 Bộ luật dân sự và ý chí của các bên khi đề cập đến việc thanh lý hợp đồng tại các cuộc trao đổi qua Zalo ngày 12/11/2022 (BL 66) trước khi có “Biên bản thanh lý hợp đồng” ngày 25/11/2022 (BL 67-68) là khoản tiền phạt cọc phù hợp với việc khi ký kết hợp đồng có điều khoản phạt cọc 500.000.000 đồng; mặt khác, ở đoạn nhắn tin qua Zalo vào ngày 14/11/2022 trang 12 tập “Ví bằng” (BL số 66) thì khi được bên bà U nhắc về việc thực hiện

“trích lục bản vẽ” ông K cho biết là vẫn chưa xong và đồng thời ông K còn chủ động gợi ý đề nghị hoàn tiền chuyển nhượng thì ở mức bao nhiêu; bà U đã nói theo hợp đồng thì phạt cọc gấp đôi; như vậy xác định được số tiền 200.000.000 là phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng ở mức thấp hơn.

Tòa án xét thấy, theo lẽ thông thường, trong trường hợp mua bán tài sản không thành thì việc các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc mua bán không thành là phù hợp với thực tế và là cách duy nhất để tự giải quyết dứt điểm các vấn đề liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Về việc ông Mai Hùng K, bà Nguyễn Thị Bích T cho rằng sau nhiều lần bà U gây khó khăn, rắc rối cho ông bà nên mới thỏa thuận trả lại 800.000.000 đồng. Tòa án xét thấy, ông K, bà T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà U có gây khó khăn, rắc rối đến mức ảnh hưởng đến quyền định đoạt, sự tự nguyện thỏa thuận về nghĩa vụ hoàn lại ở mức 800.000.000 đồng mà chính ông K là người đưa ra mức hoàn lại như nội dung cuộc hội thoại ngày 14/11/2022 ở trang 12 tập tài liệu “Vĩ bằng” (BL số 66).

Về cơ sở pháp lý, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, hai bên đặt ra điều khoản về vi phạm và phạt cọc, cụ thể nếu không thực hiện được việc “có bản vẽ trích lục hợp đồng” thì bị phạt 500.000.000 đồng theo đoạn 2 của khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng; đây là điều khoản vừa mang tính chất điều kiện để tiếp tục thực hiện hợp đồng, vừa mang tính chất phạt cọc nếu không thực hiện được sẽ chịu trách nhiệm bị phạt cọc ở mức 500.000.000 đồng. Mặc dù việc không tách được thửa đất để có trích lục không phải do lỗi chủ quan của bên chuyển nhượng nhưng vì lời cam kết của bên chuyển nhượng dẫn đến bên nhận chuyển nhượng tin tưởng rằng bên chuyển nhượng sẽ đáp ứng được việc có trích lục thửa đất; do đó, việc các bên thỏa thuận phạt cọc ở mức thấp hơn (200.000.000 đồng) trên tinh thần tự nguyện là hợp tình, hợp lý phần nào bù đắp cho thiệt hại của bên nhận chuyển nhượng và cũng có lợi hơn cho bên chuyển nhượng so với cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy toàn bộ thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cũng như mức phạt cọc của các bên trong “Biên bản thanh lý hợp đồng” ngày 25/11/2022 là trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận; không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; thiện chí, trung thực; không vi phạm lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác... bảo đảm các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự đã làm chấm dứt quyền, nghĩa vụ giữa các bên trong thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phát sinh nghĩa vụ hoàn trả, trách nhiệm về phạt cọc; các bên phải tự chịu trách nhiệm với quyền tự định đoạt của mình về quyền, nghĩa vụ dân sự đã thống nhất thỏa thuận đáp ứng các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bị đơn, Tòa án xét thấy: quyền hủy bỏ, đơn phương hay thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ... là quyền của các bên trong khi giao kết và quá trình thực hiện hợp đồng và là cơ sở để chấm dứt hợp đồng quy định tại các Điều 422, 423, 428 Bộ luật dân sự; đồng thời cũng làm phát sinh trách nhiệm hoàn trả 800.000.000 đồng nên có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng theo khoản 2 Điều 3 của Bộ luật dân sự và không cần nhất thiết phải tuyên bố hủy bỏ hợp đồng cũng như tuyên bố hợp đồng vô hiệu vì “Biên bản thanh lý hợp đồng” là cơ sở pháp lý làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả tiền giữa các bên theo quy định tại các Điều 274, 275, 276 của Bộ luật dân sự.

Về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bị đơn: đây là một dạng ý kiến bác bỏ nghĩa vụ hoàn trả tiền phát sinh từ thỏa thuận thanh lý hợp đồng bằng cách đưa ra phương án giải quyết là tiếp tục thực hiện hợp đồng, không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn. Do thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là không hợp pháp và thoản thuận cụ thể là bên bị đơn phải cung cấp bản vẽ trích lục thửa đất chuyển nhượng mang tên bên chuyển nhượng là không thể thực hiện được do đó việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có điều kiện hợp pháp để tiếp tục thực hiện. Hơn nữa, mặc dù ý kiến của bị đơn cho rằng hai bên không thỏa thuận cụ thể thời điểm bên chuyển nhượng phải giao bản vẽ trích lục như thỏa thuận trong hợp đồng, Tòa án thấy rằng, đây chỉ là ý kiến đề trì hoãn việc trả lại tiền cho bên nhận chuyển nhượng, bởi lẽ sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bên nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc, thúc giục, thậm chí còn đưa thêm 100.000.000 đồng sau khi đặt cọc 500.000.000 đồng để bên chuyển nhượng lo hoàn tất “Trích lục thửa đất” nhưng rất nhiều lần bên chuyển nhượng hứa hẹn sẽ làm xong sau đó thất hứa thì không thể nói rằng không thỏa thuận về thời điểm phải thực hiện xong bản vẽ trích lục để giao cho bên nhận chuyển nhượng đất được mà chỉ có thể nói khác đi là do khó khăn của cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp trích lục hoặc trong trường hợp này chính xác hơn là không đáp ứng được các yêu cầu về điều kiện để tách thửa và có bản vẽ trích lục được.

Về việc bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền đã nhận còn lại là 400.000.000 đồng; không đồng ý trả 600.000.000 đồng như thỏa thuận trong “Biên bản thanh lý hợp đồng” nhưng với điều kiện khi nào ông K, bà T “bán” được thửa đất hai bên chuyển nhượng thì mới có tiền để trả: Đây là ý kiến về phương án giải quyết không có thiện chí trong giao dịch dân sự, bởi lẽ việc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, nghĩa vụ hoàn trả tiền, thời hạn trả tiền đã được các bên thống nhất trên cơ sở tự do, tự nguyện thỏa thuận nhưng sau đó lại không thực hiện đúng như cam kết, chỉ đến khi bên có quyền và lợi ích bị xâm phạm kiện ra tòa thì mới đưa ra điều kiện một cách thiếu cơ sở, thiếu lý lẽ để thuyết phục.

Về yêu cầu thực hiện trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Nghĩa vụ trả tiền đã được xác lập theo thỏa thuận của các bên nên việc vi phạm nghĩa vụ trả tiền là căn cứ pháp lý dẫn đến phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại các Điều 274, 275, 276, 278, 351, 352, 353, 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Theo thỏa thuận trong “Biên bản thanh lý hợp đồng” thì bên ông K, bà T phải hoàn trả cho bên bà U 800.000.000 đồng; thời hạn trả chia làm 2 đợt, đợt 1 trả 200.000.000 đồng trước ngày 26/12/2022; đợt hai trả 600.000.000 đồng trước tết âm lịch, ngày 22/01/2023. Đến ngày 24/01/2023 đã trả 200.000.000 đồng; còn lại 600.000.000 đồng, ông K và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến nay; theo đó:

Lãi chậm trả của số tiền phải trả đợt 1 nguyên đơn không yêu cầu, Tòa án không xét.

Lãi chậm trả của số tiền phải trả đợt 2: Từ 22/01/2023 đến 11/9/2024: 614 ngày \times 600.000.000 \times 10%/năm/365ngày = 100.931.506,8 đồng.

Tổng cộng, bên bị đơn còn phải trả cho bên nguyên đơn là 600.000.000 đồng + 100.931.506,8 đồng = 700.931.500 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch là $(400.000 \times 5\%) + (300.931.507 \times 4\%) = 32.000.000$ đồng; nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.500.000 đồng theo biên lai số AA/2022/0003851 ngày 12/01/2024.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 184, Điều 217, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 3, khoản 2 Điều 117, Điều 274, 275, 276, 278, 351, 352, 353, 357, 404, 422, 423, 428 khoản 2 Điều 468, Điều 502, 503 Bộ Luật dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Thảo U; buộc ông Mai Hùng K, bà Nguyễn Thị Bích T hoàn trả tiền thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền còn phải thanh toán là 600.000.000 đồng và khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 100.931.000 đồng; tổng cộng là 700.931.000 đồng.

Kể từ ngày bà Đoàn Thị Thảo U có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Mai Hùng K, bà Nguyễn Thị Bích T 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Hùng K, bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch là 32.000.000 đồng; nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.500.000 đồng theo biên lai số AA/2022/0003851 ngày 12/01/2024.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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, 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:

- Đương sự,
- VKSND H. Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS H. Lắk;
- TAND tỉnh (P. GĐKT);
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Hưng