

Bản án số: 17/2022/DS-ST

Ngày: 23-05-2022

V/v: "*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*"

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đức Thiện

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hồng Hải
Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Quỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Bà **Tống Chí Q**, sinh năm 1979 và ông **Huỳnh Tuấn B**, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: đường X, tổ 13, phường N, quận C, thành phố Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Q và ông B là bà: Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971; Địa chỉ: đường T, quận C, thành phố Đ (*Theo giấy uỷ quyền được Phòng công chứng số 2, thành phố Đ chứng nhận ngày 04/11/2021*) Bà Q và bà A có mặt.

+ *Bị đơn:* Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N; Địa chỉ trụ sở chính: 29 đường số 1, Khu dân cư A, xã V, huyện B, thành phố H; Chi nhánh 3 – Công ty TNHH N; Địa chỉ: đường V, phường X, quận T, thành phố Đ; Người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị Bảo L; chức danh: Giám đốc. (*Vắng mặt*).

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông **Trần Ngọc L**, sinh năm 1979; Địa chỉ: đường T, phường X, quận T, thành phố Đ (vắng mặt).

- Bà **Trần Thị Bảo V**, sinh năm 1982; Địa chỉ: Hương L2, KP3 B, quận B, thành phố H (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 29/10/2021; Văn bản trình bày ngày 16/12/2021; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 16/12/2021; Biên bản hoà giải ngày 21/3/2022 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là bà Tổng Chí Q, ông Huỳnh Tuấn B và người đại diện theo uỷ quyền của bà Q và ông B là bà Nguyễn Hoàng A trình bày:*

Vào khoảng tháng 7/2020, thông qua quen biết với người cùng xóm, vợ chồng nguyên đơn là bà Tổng Chí Q và ông Huỳnh Tuấn B có cho bà Trần Thị Bảo C (em cô L) thuê nhà và đất có địa chỉ T, tổ 35B, phường X, quận T, thành phố Đ, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 340203170 cấp ngày 25/4/2002. Đến ngày 20/01/2021, bà Trần Thị Bảo V (chị bà C) lúc này đang là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Vật tư xây dựng N từ thành phố H về, đã tìm đến nhà vợ chồng nguyên đơn để hỏi mua nhà và đất nêu trên với giá trị 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng). Sau khi nói chuyện thì bà Vân có nói ngôi nhà trên là nhà cũ của ba mẹ bà Vân trước kia, với thành ý mong muốn được mua lại để gần anh chị em và về lập nghiệp ở Đ. Bà Q và ông B đã đồng ý bán và tín nhiệm giao hết tất cả giấy tờ nhà đất liên quan để bà V xử lý, với thỏa thuận số tiền trên sẽ được thanh toán một lần khi hai bên ký kết hợp đồng tại phòng công chứng; đồng thời ngày 20/01/2021 nguyên đơn cũng đã làm biên bản bàn giao tài sản cho bà V – người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N ngay sau khi các bên thống nhất.

Đến ngày 28/01/2021 giữa vợ chồng bà Q, ông B và đại diện Công ty TNHH Vật tư xây dựng N do bà Trần Thị Bảo V làm giám đốc đã thực hiện xong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng số 02 thành phố Đ. Sau khi ký xong hợp đồng thì đã 17h30, lấy lý do quá giờ làm việc hành chính của ngân hàng, nên bà V hẹn với nguyên đơn cho thêm thời gian vài ngày để Công ty đăng ký làm thủ tục sang tên trước bạ và nộp các khoản thuế xong thì sẽ thanh toán tiền cho bà Q và ông B. Được biết, bị đơn hoàn thành thủ tục sang tên vào ngày 19/3/2021 (tức gần 2 tháng) nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán mà lần lượt hẹn nguyên đơn với rất nhiều lý do khác nhau; lúc thì cho rằng tài sản đã chuyển nhượng cho Công ty nhưng vẫn để người khác thuê ở, lúc thì nói chưa bàn giao nhà trống, lúc thì nói do tranh chấp, mâu thuẫn giữa mấy chị em... Mặc dù trước đó, nhà và đất này đã được

phía bị đơn tự ý đi đăng ký làm nơi đặt trụ sở Chi nhánh 3 thuộc Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N từ ngày 23/01/2021. Nguyên đơn cũng đã nhân nhượng và yêu cầu đại diện bị đơn gặp mặt để cùng nhau giải quyết nhưng vẫn không nhận được thiện chí.

Hiện nay nhà đất tại địa chỉ đường T, phường X, quận T, thành phố Đ vẫn đang do bà Q và ông B trực tiếp quản lý và sử dụng. Do trước đây, bà Q và ông B cho em ruột bà V – Giám đốc Công ty TNHH Vật tư xây dựng N tên là Trần Thị Bảo C thuê nhà từ tháng 1/2020 và không có lập hợp đồng, bà C ở trong căn nhà và sau đó có ông L ở cùng. Đến ngày 18/02/2022 thì ông Trần Ngọc L có ký hợp đồng thuê nhà với ông Huỳnh Tuấn B và đang ở trong căn nhà này. Hiện nay người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N là bà Trần Thị Bảo L. Từ những gì trình bày ở trên, nhận thấy hành vi trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/01/2021 của Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và vi phạm về thời hạn thanh toán theo thoả thuận. Đồng thời còn có dấu hiệu gian dối khi có ý định đem tài sản đi thế chấp tại Ngân hàng khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình. Từ những gì đã trình bày ở trên: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 28/01/2021 tại phòng công chứng số 2 TP. Đ.

Căn cứ điều 440, khoản 2 điều 357, khoản 2 điều 468 BLDS năm 2015;
Nguyên đơn đề nghị Toà án buộc:

1. Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/01/2021, số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng).

2. Trả lãi trên số tiền chậm trả từ ngày 28/01/2021 đến ngày 23/05/2022 và lãi phát sinh cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS, cụ thể: 1.600.000.000đ x 10% x 481 ngày : 365 = 210.849.315 đồng.

Tổng cộng cả gốc và lãi yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 1.810.849.315đ (Một tỷ, tám trăm mười triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm mười lăm đồng).

* Bị đơn là Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N không có văn bản trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc L trình bày:

Vào khoảng tháng 01 năm 2020 tôi có thuê nhà của ông Huỳnh Tuấn B và bà Tống Chí Q tại địa chỉ đường T, phường X, quận T, thành phố Đ, căn nhà cấp 4 có gác lửng; giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng. Từ tháng 01 năm 2020 khi thuê nhà thì giữa các bên không lập văn bản Hợp đồng gì, chỉ thoả

thuận miệng. Đến ngày 18/02/2022 thì giữa tôi và ông Huỳnh Tuấn B có lập hợp đồng thuê nhà, giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng kể từ ngày 18/02/2022 đến ngày 18/05/2022. Tôi xác định tôi không có tranh chấp gì liên quan đến việc ông B, bà Q khởi kiện Công ty TNHH Vật tư Xây dựng Nc. Khi nào vợ chồng ông B, bà Q lấy lại nhà thì tôi sẽ giao trả.

* Tại đơn đề nghị ngày 28/4/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Bảo V trình bày: Hôm nay, ngày 28/4/2022 tại phiên toà xét xử vụ án dân sự giữa nguyên đơn là bà Tống Chí Q và ông Huỳnh Tuấn B và bị đơn là Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Trần Thị Bảo L. Tuy nhiên, hiện nay bà L đang bị bệnh nặng, rối loạn tiền đình nên không tham dự phiên toà được. Đồng thời tôi là Trần Thị Bảo V đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đưa tôi vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Lý do tài chính thanh toán hợp đồng về nghĩa vụ thuế TNCN bên bà Q và ông B chưa thực hiện nên số tiền đó đã trích từ tài khoản BIDV cá nhân tôi. STK trích là 5601... Chi nhánh T với số tiền trích là 32.563.061VND. Do đó, tôi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho tôi được tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến tại phiên toà về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà cũng như việc chấp hành pháp luật 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 phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 280; Điều 440, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn là Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N phải trả cho bà Tống Chí Q và ông Huỳnh Tuấn B số tiền tính đến ngày 23/5/2022 là 1.810.849.315đ (*Một tỷ, tám trăm mười triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm mười lăm đồng*); trong đó: số tiền phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 23/5/2022 là 210.849.315 đồng.

Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326 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 Toà án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố

Đà Nẵng phát biểu quan điểm về thủ tục và nội dung giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2021, bà Tổng Chí Q và ông Huỳnh Tuấn B khởi kiện Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N (gọi tắt là Công ty N) về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu Công ty N phải thanh toán số tiền 1.720.000.000 đồng; trong đó nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.600.000.000 đồng, nợ lãi là 120.000.000 đồng. Tòa án đã thụ lý theo yêu cầu của nguyên đơn là quan hệ: "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*". Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn tất về mặt pháp lý, bị đơn đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền chuyển nhượng. Vụ án dân sự có bản chất là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do vậy Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật có tranh chấp là: "*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về pháp luật áp dụng*: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/01/2021; căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bên có tranh chấp, bà Tổng Chí Q và ông Huỳnh Tuấn B khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty N phải thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng và lãi chậm trả. Vì vậy, Tòa án xem xét áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] *Về thẩm quyền*: Nguyên đơn là bà Q và ông B khởi kiện đối với bị đơn là Công ty N có địa chỉ trụ sở chính tại số 29 đường số 2, Khu dân sự V, xã V, huyện B, thành phố H; Địa chỉ Chi nhánh 3 của Công ty N tại đường T, phường X, quận T, thành phố Đ. Tại giấy bàn giao ngày 20/01/2021 giữa bà Tổng Chí Q với bà Trần Thị Bảo V thể hiện: "*sau khi hoàn tất thủ tục ra công chứng để giao nhận lại đầy đủ hồ sơ và thanh toán giá trị căn nhà là 1.600.000.000 đồng*".

Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[4] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vẫn vắng mặt không lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Bảo V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc L có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

[6] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Tuấn B cùng vợ là bà Tống Chí Q, bên nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12, địa chỉ Tổ 35B, phường X, quận T, thành phố Đ; diện tích 32,30m², tài sản gắn liền với đất là nhà có tổng diện tích sử dụng là: 33,90m², diện tích xây dựng 23,30 m² kết cấu nhà: tường Xây, mái ngói, sàn gỗ; số tầng: một + gác lửng được Phòng công chứng số 2 thành phố Đ công chứng ngày 28/01/2021. Theo nguyên đơn trình bày, trước thời điểm ra công chứng thì ngày 20/01/2021 giữa hai bên có bàn bạc, thoả thuận là khi ra công chứng thì bên nhận chuyển nhượng sẽ giao đủ số tiền 1.600.000.000 đồng nên bà Q đã viết “GIẤY BÀN GIAO” ghi ngày 20/01/2021 và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của ông B, bà Q, hợp đồng điện nước cho bà Trần Thị Bảo V là giám đốc của Công ty N để làm thủ tục. Tuy nhiên, sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bị đơn lấy lý do hết giờ làm việc của Ngân hàng và xin hẹn thêm vài ngày để trả tiền. Tuy nhiên, đến nay thì Công ty N vẫn chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho bà Q và ông B nên yêu cầu Công ty N phải trả số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 28/01/2021 đến ngày 23/05/2022 là: 210.849.315 đồng (*lãi tính từ ngày 28/01/2021 đến ngày 23/05/2022; cụ thể: 1.600.000.000 đồng x 10% x 481 ngày: 365 = 210.849.315 đồng*).

Bị đơn là Công ty N không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Xét yêu cầu của các đương sự thì thấy:

[7.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 1.600.000.000 đồng thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Tuấn B và bà Tống Chí Q với bên nhận chuyển nhượng là Công ty N đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12, địa chỉ Tổ 35B, phường X, quận T, thành phố Đ; diện tích 32,30m² và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 340203170 do Ủy Ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2002; giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Tại mục 2 của Điều 2 Hợp đồng ghi: “*Phương thức thanh toán: Hai bên tự thoả thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc giao nhận tiền ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây*”. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được ký kết giữa các bên và được Phòng công chứng số 02 thành phố Đ công chứng là sự thoả thuận tự nguyện giữa các bên, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên được pháp luật tôn trọng và bảo vệ, phù hợp với Điều 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự. Theo nội dung hợp đồng thì việc giao nhận tiền do các bên tự thoả thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tại Giấy Bàn Giao ghi ngày 20/01/2021 thể hiện bà Q giao toàn bộ giấy tờ cho bà Trần Thị Bảo V và thoả thuận khi ra công chứng sẽ giao đủ số tiền 1.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi các bên ký công chứng thì bị đơn đã không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho bà Q và ông B;

ngày 19/3/2021, Công ty N đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; tại phiên toà ngày 28/4/2022 bà Trần Thị Bảo V là người đứng đầu Chi nhánh 3 Công ty N trình bày lý do Công ty N chưa thanh toán tiền cho bà Q, ông B là do không rõ thông tin của ông B là Huỳnh Tấn B hay Huỳnh Tuấn B. Do đó, có căn cứ để xác định bị đơn chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn; bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như cam kết giữa các bên nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.600.000.000 đồng là phù hợp với các Điều 274, 275, 280 và 440 của Bộ luật dân sự.

[7.2] Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn thì thấy: Tại Giấy Bàn Giao lập ngày 20/01/2021 thể hiện “.. Hai bên ra công chứng để ra nhận lại đầy đủ hồ sơ và thanh toán giá trị căn nhà trên là 1.6000.000.000 đồng” có chữ ký của bà Trần Thị Bảo V. Như vậy có thể khẳng định các bên thoả thuận khi ra công chứng sẽ thanh toán số tiền thoả thuận theo hợp đồng chuyển nhượng. Do đó yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với số tiền lãi là 210.849.315 đồng (lãi tính từ ngày 28/01/2021 đến ngày 23/05/2022; cụ thể: $1.600.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 481 \text{ ngày} : 365 = 210.849.315 \text{ đồng}$) là có căn cứ, phù hợp với khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự nên cần buộc Công ty N phải có nghĩa vụ trả số tiền lãi như nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[7.3] Bị đơn là Công ty N mặc dù đã được Toà án triệu tập để tham gia tố tụng nhưng đại diện bị đơn vắng mặt và không có ý kiến trình bày nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[7.4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Trần Ngọc L trình bày không có ý kiến gì về việc bà Q và ông B khởi kiện Công ty N; ông xác định khi nào bà Q và ông B lấy lại nhà đất thì ông sẽ giao trả. Hội đồng xét xử xét thấy, ông Trần Ngọc L là người thuê nhà và trả tiền nhà cho bà Q và ông B, ông không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[7.5] Bà Trần Thị Bảo V trình bày tại đơn đề nghị ngày 28/4/2022 thể hiện bà đã trích số tiền 32.563.061 đồng từ tài khoản của bà để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế TNCN thay cho bà Q và ông B. Hội đồng xét xử xét thấy, bà V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không có yêu cầu độc lập nên không có cơ sở xem xét trong vụ án này, đối với số tiền bà V đã trích nộp thuế TNCN thay cho bà Q và ông B, nếu các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm, Công ty N phải chịu theo giá ngạch: 36.000.000 đồng + (1.810.849.315 đồng – 800.000.000 đồng) x 3% = 66.325.479 đồng.

Hoàn trả cho bà Tổng Chí Q và ông Huỳnh Tuấn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Điều 274, 275, 280, 440, 500, 501, 502 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Tổng Chí Q và ông Huỳnh Tuấn B về việc: “*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với bị đơn là Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N.

Buộc Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N phải trả cho vợ chồng bà Tổng Chí Q, ông Huỳnh Tuấn B số tiền: 1.810.849.315đ (*Một tỷ, tám trăm mười triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm mười lăm đồng*); trong đó: số tiền phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, tiền lãi là 210.849.315 đồng (*lãi tính từ ngày 28/01/2021 đến ngày 23/5/2022; cụ thể: 1.600.000.000 đồng x 10% x 481 ngày: 365 = 210.849.315 đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH Vật tư Xây dựng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 66.325.479 đồng.

3. Hoàn trả cho bà Tổng Chí Q và ông Huỳnh Tuấn B số tiền tạm ứng án phí 31.800.000đ (*Ba mươi một triệu, tám trăm nghìn đồng*) mà ông bà đã nộp theo Biên lai thu số: 0002308 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

4. Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết) trích sao bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các bên đương sự;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trịnh Đức Thiện