

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ RIỀNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **17 /2017/DS-ST**

Ngày: 22/9/2017

V/v “*Tr/c Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phán

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hồ Viết Trung
2. Ông Phạm Văn Khuyến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hòa – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2017/TLST-DS ngày 07/7/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2017/QĐXXST-DS ngày 08/9/2017 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Dương Thị L, sinh năm 1962, Địa chỉ: thôn I, xã II, huyện III, tỉnh Bình Phước, (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Đào Thị N, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ 2, khu 3, phường 4, thị xã 5, tỉnh Bình Phước – Theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2016 (Có mặt);

* Bị đơn: Ông Cù Văn C, sinh năm: 1989; bà Nguyễn Thị Phương D, sinh năm 1992, cùng địa chỉ: thôn I, xã II, huyện III, tỉnh Bình Phước, (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI D VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/5/2016 của Nguyên đơn bà Dương Thị L trình bày:*

Vào ngày 26/02/2014 bà Dương Thị L (sau đây gọi là bà L) có chuyển nhượng cho ông Cù Văn C (sau đây gọi là ông C) thửa đất có diện tích 641m² tọa lạc tại thôn Sơn Hà 2, xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước với số tiền là 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng). Đến ngày 11/6/2014 ông C còn nợ lại bà L số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), nên ông C có lập “Giấy giao tiền” ghi nhận nội dung giao số tiền 150.000.000đ và nợ lại số tiền 20.000.000đ đến khi lấy sổ sẽ thanh toán cho bà L. Tuy nhiên, đến

ngày 26/01/2015 ông C đã làm thủ tục sang tên tách sổ mang tên ông C và vợ là bà Nguyễn Thị Phương D (sau đây gọi là bà D) nhưng không chịu thanh toán hết số tiền còn lại cho bà L theo thỏa thuận ngày 11/6/2014.

Nay bà L yêu cầu khởi kiện ông C, bà D phải trả số tiền 20.000.000 đồng và lãi suất chậm trả tính từ ngày nhận sổ 26/01/2015 đến ngày khởi kiện là 3.400.000 đồng.

Người đại diện nguyên đơn theo ủy quyền bà Đào Thị N trình bày:

Bà Đào Thị N (sau đây được gọi là bà N) thống nhất với lời trình bày của bà L trong đơn khởi kiện. Tuy nhiên, bà N yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà D có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 20.000.000 đồng, không yêu cầu ông C, bà D phải chịu phần lãi suất chậm trả.

** Theo Bản tự khai ngày 29/8/2017 ông C, bà D thống nhất trình bày:*

Ông C và bà D thừa nhận hiện còn nợ lại bà L số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) tiền nhận chuyển nhượng của bà L diện tích đất để làm nhà ở của vợ chồng tọa lạc tại thôn Sơn Hà 2, xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận bằng miệng về chi phí sang tên tách sổ mỗi bên chịu một nửa, nhưng đến ngày 26/01/2015 ông C đã làm thủ tục sang tên tách sổ mang tên ông C và chi phí hết số tiền 11.000.000 đồng thì bà L không chịu, nên xảy ra tranh chấp.

Nay bà L yêu cầu khởi kiện ông C, bà D phải trả số tiền 20.000.000 đồng và lãi suất chậm trả tính từ ngày nhận sổ 26/01/2015 đến ngày khởi kiện là 3.400.000 đồng thì ông C và bà D chỉ chấp nhận trả số tiền 15.000.000 đồng và không đồng ý trả tiền lãi suất chậm trả. Đồng thời ông C, bà D có làm đơn xin giải quyết vắng mặt.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng:*

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành các quy định pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật, tại phiên tòa vắng mặt bị đơn là ông C và bà D, nhưng ông C và bà D đã có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên áp dụng Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

- *Về hướng giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

- Đây là vụ án dân sự do nguyên đơn bà Dương Thị L làm đơn khởi kiện ông Cù Văn C, bà Nguyễn Thị Phương D yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 20.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất theo nội dung “Giấy giao tiền” đề ngày 11/6/2014. Do ông Cù Văn C, bà Nguyễn Thị Phương D, cùng địa chỉ: thôn I, xã II, huyện III, tỉnh Bình Phước và cũng là nơi hợp đồng được thực hiện. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước;

- Thời điểm xảy ra tranh chấp hợp đồng tính từ ngày 26/01/2015 khi ông C đã làm thủ tục sang tên tách sổ xong, đến ngày nộp đơn khởi kiện 26/7/2016 là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Việc bị đơn ông Cù Văn C, bà Nguyễn Thị Phương D cùng làm đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

- Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) đã được UBND xã Bình Sơn, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước chứng thực số 30/CN, quyền số 01/2014TP/CC-SCT/HĐGD ngày 24 tháng 5 năm 2014 và bà L đã giao đất cho ông C sử dụng từ ngày 17/4/2014. Đến ngày 23/7/2014 Ủy ban nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp quyền sử dụng đất cho ông Cù Văn C là hợp pháp.

- Đối với “Giấy giao tiền” ngày 11/6/2014 ghi nhận nội dung ông C giao cho bà L số tiền 150.000.000 đồng và nợ lại số tiền 20.000.000 đồng đến khi lấy sổ sẽ thanh toán cho bà L.

Từ những chứng cứ nêu trên chứng tỏ việc ông C và bà L có giao kết HĐCNQSDĐ cho nhau là có thật, các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho nhau theo quy định của pháp luật và bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng ông Cù Văn C sử dụng từ ngày 17/4/2014. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển nhượng là đúng.

[3] Xét lời khai của các đương sự:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đề ngày 16/5/2016, lời trình bày người đại diện theo ủy quyền ngày 17/7/2017 và tại phiên tòa hôm nay đều phù hợp với lời trình bày của bị đơn tại bản tự khai ngày 29/8/2017 thừa nhận việc bị đơn còn nợ lại số tiền 20.000.000 đồng và đến ngày 26/01/2015 ông C đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền này đối với nguyên đơn là phù hợp với các chứng cứ nêu trên.

Tuy nhiên, bị đơn ông C và bà D cho rằng: Các bên có thỏa thuận về chi phí làm thủ tục sang tên tách sổ bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng mỗi bên chịu một nửa, nhưng khi làm thủ tục sang tên tách sổ xong hết số tiền 11.000.000 đồng thì bà L không chấp nhận chịu số tiền làm sổ là 5.500.000 đồng Việc ông C và bà D chưa thanh toán số tiền 20.000.000 đồng cho bà L. Nhưng ông C và bà D không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà Dương Thị L yêu cầu Tòa án buộc ông Cù Văn C, bà Nguyễn Thị Phương D thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 20.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm thanh toán của HĐCNQSDĐ theo nội dung “Giấy giao tiền” đề ngày 11/6/2014.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đào Thị N là Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã yêu cầu rút phần lãi suất chậm trả. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với phạm vi ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2016.

Từ những phân tích nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L.

[5] *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L, nên cần tuyên buộc bị đơn ông Cù Văn C, bà Nguyễn Thị Phương D phải chịu án phí đối với phần giá trị hợp đồng bị tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Dương Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 290; Điều 427; Điều 438; Điều 697 và khoản 1 Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 167, 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L

1. Tuyên buộc bị đơn ông Cù Văn C, bà Nguyễn Thị Phương D có nghĩa vụ thanh toán cho bà Dương Thị L số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành, thì còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Cù Văn C, bà Nguyễn Thị Phương D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000đ (Một triệu đồng).

- Nguyên đơn bà Dương Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Dương Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 585.000đ (Năm trăm tám mươi

lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 025932 ngày 06/7/2017 của Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Phú Riềng;
- Chi cục THADS huyện Phú Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

NGUYỄN VĂN PHÁN