

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠNH PHÚ
Tỉnh Bến Tre**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **260/2019/DS-ST**

Ngày: 04/9/2019

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Triết.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Ngọc Sơn

2. Bà Phan Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre.

Ngày 04 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2019/TLST-DS ngày 07/5/2019 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1859/2019/QĐXXST-DS ngày 01/8/2019; Thông báo dời lịch xét xử số 2064/TB-TA ngày 19/8/2019; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số: 2131/2019/QĐ-CA ngày 30/8/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Lê Thị Phước H, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Số X, ấp THB, xã TH, huyện P, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

- Nguyễn Thị N, sinh năm 1984. Nơi cư trú: Số X1, ấp AT, xã AT, huyện BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N là chị Lê Thị Phước H (Tại văn bản ủy quyền ngày 23/5/2019).

2. Bị đơn: Nguyễn Văn T, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Số X2, ấp THA, xã TH, huyện P, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn chị Lê Thị Phước H (đồng thời đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị N) trình bày:

Vào ngày 07/01/2019 chị và chị Nguyễn Thị N (bên nhận chuyển nhượng) với ông Nguyễn Văn T (bên chuyển nhượng) có lập “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc - Hợp đồng số 01-HĐMBĐ”, có người làm chứng là ông Trần Văn K. Theo nội dung hợp đồng ông T đồng ý chuyển

nhượng cho chị phần đất có chiều ngang 10m, chiều dài 62m, tổng diện tích 620m² với giá 350.000.000đồng và chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị N chiều ngang 10m, chiều dài 62m, tổng diện tích 620m² với giá 350.000.000đồng, các phần đất cùng thuộc thửa 481 tờ bản đồ số 28 tọa lạc ấp THA, xã TH, huyện P, tỉnh Bến Tre. Chị và chị N có thực hiện giao tiền đặt cọc cho ông T là vào ngày 02/01/2019 giao 10.000.000đồng, ngày 08/01/2019 giao 10.000.000đồng. Ngày 07/01/2019 chị và chị N mỗi người đã giao cho ông T 250.000.000đồng để ông T trả nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho chị và chị N. Đồng thời trong hợp đồng ông T có cam kết chậm nhất vào ngày 31/01/2019 đến hết ngày 28/02/2019 phải đảm bảo hoàn thành việc chuyển quyền và tách sổ lô đất với diện tích đã thỏa thuận cho chị và chị N, nếu sau 07 kể từ ngày thỏa thuận (31/01/2019 đến 28/02/2019) ông T không hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng và tách sổ thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền bằng số tiền đã đặt cọc, trả lãi suất của số tiền 500.000.000 đồng với mức lãi 10%/tháng.

Việc ông T cho rằng chị và chị N không có mặt vào ngày 16/01/2019 là do ông T không có thông báo trước nên chị và chị N không sắp xếp được công việc cá nhân để đến tham gia đo đạc tách thửa chuyển quyền sử dụng. Sau đó đến ngày 09/3/2019 chị có đến nhà gặp ông T để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông không đồng ý. Do ông T bội tín không thực hiện nghĩa vụ giao đất như đã cam kết, vi phạm hợp đồng thỏa thuận nên:

Tại phiên tòa chị yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

Hủy bỏ “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc - Hợp đồng số 01-HĐMBĐ” đã được lập vào ngày 07/01/2019 giữa chị và Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho chị số tiền đã nhận 260.000.000 đồng (trong đó 10.000.000 đồng tiền cọc, 250.000.000 đồng tiền trả nợ Ngân hàng) và tiền lãi của số tiền đã nhận 260.000.000 đồng tính từ ngày 09/01/2019 đến ngày xét xử 04/9/2019 là 07 tháng 26 ngày x 1,66%/tháng với số tiền 34.052.500 đồng (tính tròn số).

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền đã nhận 260.000.000 đồng (trong đó 10.000.000 đồng tiền cọc, 250.000.000 đồng tiền trả nợ Ngân hàng) và tiền lãi của số tiền đã nhận 260.000.000 đồng tính từ ngày 09/01/2019 đến ngày xét xử 04/9/2019 là 07 tháng 26 ngày x 1,66%/tháng với số tiền 34.052.500 đồng (tính tròn số).

Chị và chị N đồng ý sau khi ông T trả đủ số tiền theo yêu cầu thì chị và chị N sẽ tự nguyện trả lại cho ông T 03 giấy chứng nhận QSDĐ thuộc số thửa 45 tờ 17 và thửa 481, 493 cùng tờ 28. Chị và chị N không yêu cầu vợ ông T có trách nhiệm liên đới với ông T trong vụ án này.

Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 07/01/2019 ông với chị Lê Thị Phước H và chị Nguyễn Thị N có lập “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc - Hợp đồng số 01-HĐMBĐ”, có người làm chứng ông Trần Văn K.

Toàn bộ nội dung hợp đồng thì ông thừa nhận đúng như lời trình bày của chị Lê Thị Phước H là ông đồng ý chuyển nhượng cho chị H và chị N phần đất như nhau, có chiều ngang 10m, chiều dài 62m, tổng diện tích 620m² với giá chuyển nhượng cho mỗi người là 350.000.000đồng, phần đất thuộc thửa 481 tờ bản đồ số 28 tọa lạc ấp THA, xã TH, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Ngày 02/01/2019 và 08/01/2019 chị H và chị N giao tiền cọc cho ông 20.000.000đồng và ngày 07/01/2019 ông đã nhận của chị H và chị N mỗi người 250.000.000đồng để trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận QSDĐ và để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho chị H, chị N. Đồng thời trong hợp đồng ông thừa nhận có cam kết chậm nhất từ ngày 31/01/2019 đến hết ngày 28/02/2019 phải đảm bảo hoàn thành việc chuyển quyền và tách sổ lô đất với diện tích đã thỏa thuận cho chị H, chị N nếu sau 07 kể từ ngày thỏa thuận (31/01/2019 đến 28/02/2019) ông không hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng và tách sổ thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền bằng số tiền đã đặt cọc, trả lãi suất của số tiền 510.000.000đồng với mức lãi 10%/tháng.

Nhưng nay ông cho rằng việc vi phạm không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do lỗi của chị H, chị N chứ không phải lỗi do ông, bởi vì ngày 16/01/2019 trước khi đoàn đo đạc thuộc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đến để đo đạc tách thửa chuyển nhượng thì ông có điện thoại cho chị H trước một giờ đồng hồ nhưng chị H nói do bận công việc cá nhân không đến được nên không tiến hành đo đạc được. Ông thừa nhận sau đó vào ngày 09/3/2019 chị H cùng mẹ chị H có đến nhà gặp ông để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông đã không đồng ý chuyển nhượng đất cho chị H, chị N nữa do bên chị H vi phạm hợp đồng đã không có mặt đo đất ngày 16/01/2019.

Tại phiên tòa ông đồng ý theo yêu cầu của chị H là Hủy bỏ “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc - Hợp đồng số 01-HĐMBĐ” đã lập ngày 07/01/2019 giữa ông với Lê Thị Phước H, Nguyễn Thị N.

Ông đồng ý trả cho chị Lê Thị Phước H số tiền 260.000.000 đồng (trong đó 10.000.000đồng tiền đặt cọc và 250.000.000đồng tiền nhận trả nợ Ngân hàng), không đồng ý trả lãi với số tiền 34.052.500 đồng.

Ông đồng ý trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền: 260.000.000đồng (trong đó 10.000.000 đồng tiền đặt cọc và 250.000.000đồng tiền nhận trả nợ Ngân hàng), không đồng ý trả lãi với số tiền 34.052.500đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về dân sự và bị đơn sinh sống tại huyện P nên Tòa án nhân dân huyện P thụ lý và giải quyết là đúng theo qui định tại các Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Chị Lê Thị Phước H, chị Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T cùng thống nhất hủy bỏ “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc - Hợp đồng số 01-HĐMBĐ” được lập ngày 07/01/2019 giữa Lê Thị Phước H, Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T, khi lập không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa ông T đồng ý trả cho chị Lê Thị Phước H số tiền đã nhận là 260.000.000 đồng (trong đó gồm 10.000.000 đồng tiền đặt cọc và 250.000.000 đồng tiền nhận trả nợ Ngân hàng); đồng ý trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền đã nhận là 260.000.000 đồng (trong đó gồm 10.000.000 đồng tiền đặt cọc và 250.000.000 đồng tiền nhận trả nợ Ngân hàng). Xét thấy chị H, chị N và ông T đã thống nhất được số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với phần tiền lãi của số tiền đã nhận 260.000.000 đồng mà chị H yêu cầu tính từ ngày 09/01/2019 đến ngày xét xử 04/9/2019 là 07 tháng 26 ngày x 1,66%/tháng với số tiền 34.052.500 đồng và phần tiền lãi của số tiền đã nhận 260.000.000 đồng mà chị N yêu cầu tính từ ngày 09/01/2019 đến ngày xét xử 04/9/2019 là 07 tháng 26 ngày x 1,66%/tháng với số tiền 34.052.500 đồng, ông T không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của chị H, chị N nhưng Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Khi thực hiện mời đoàn đo đạc đến đo đạc tách thửa chuyển quyền sử dụng đất thì ông T không có thông báo trước cho chị H, chị N biết trước một thời gian nhất định dẫn đến chị H, chị N không có mặt nên không tiến hành đo đạc được. Đến ngày 09/3/2019 chị H, chị N yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì không được ông T đồng ý. Đồng thời Tòa án đã ban hành Quyết định số: 1023/QĐ -TA ngày 23/5/2019 để hai bên hoàn tất hình thức của hợp đồng theo đúng quy định và tại biên bản ngày 18/7/2019 của Ủy ban nhân dân xã TH có nội dung ghi ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn T thì ông T vẫn không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất với chị H, chị N. Như vậy có đủ căn cứ xác định lỗi hoàn toàn là do của ông T dẫn đến hợp đồng không có giá trị pháp lý nên chị H, chị N yêu cầu ông T trả lãi là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử buộc ông T phải trả lãi cho chị H số tiền 34.052.500 đồng, chị N số tiền 34.052.500 đồng.

[3] Chị H và chị N không yêu cầu bà Đoàn Thị N1 (là vợ ông Nguyễn Văn T) có trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Văn T nên Tòa án không xem xét trách nhiệm liên đới của bà N1 cũng như không triệu tập bà N1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử

dụng án phí và lệ phí tòa án. Buộc ông T phải nộp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, Điểm c khoản 1 Điều 217, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Phước H và chị Nguyễn Thị N.

Hủy “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc - Hợp đồng số 01-HĐMBĐ” lập ngày 07/01/2019 giữa chị Lê Thị Phước H, chị Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Phước H số tiền 294.052.500 (Hai trăm chín mươi bốn triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền 294.052.500 (Hai trăm chín mươi bốn triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho chị Lê Thị Phước H và chị Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001770 ngày 07/5/2019.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho chị Lê Thị Phước H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.061.500 (Bảy triệu, không trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0001771 ngày 07/5/2019.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.061.500 (Bảy triệu, không trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0001772 ngày 07/5/2019.

Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 Điều 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 Bến Tre;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, văn phòng).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký và đóng dấu)

Hồ Thị Triết