

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LẠI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 51/2024/DS-ST

Ngày 08/5/2024

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 THỚI LẠI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- *Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Giáp Đờ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Võ Thị Kim Sơn

Bà Huỳnh Thuý Liễu

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Phục Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lại, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lại tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Hoài Hận – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lại xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 188/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 190/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Văn Mười E**, sinh năm 1971

Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Nhựt Q (Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2023) (có mặt).

Bị đơn: Bà **Huỳnh Ngọc D**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 10/02/2011 ông Đặng Văn M Em và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Huỳnh Ngọc D quyền sử dụng đất, thuộc thửa 908,

tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng không có diện tích cụ thể nhưng cả hai bên đều thống nhất địa chính đo đạc bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu. Hai bên có lập Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng, giá thỏa thuận là 350.000.000đồng, ông Mười E và bà L đã nhận cọc của bà D 10.000.000đồng vào ngày ký hợp đồng và nhận thêm 90.000.000đồng vào ngày 11/02/2011, còn lại 250.000.000đồng. Sau đó bà D tiếp tục trả thêm được 55.000.000đồng và hẹn đến khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D sẽ trả đủ số tiền còn lại là 195.000.000đồng. Đến ngày 18/11/2011 cán bộ địa chính đã tiến hành đo đạc, xác định vị trí, ranh giới mốc giới thửa đất thì bà D cũng thống nhất và ký biên bản đo đạc. Tuy nhiên, đến ngày 05/6/2014 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà D nhận chuyển nhượng thì bà D không đồng ý làm thủ tục sang tên, không trả số tiền còn lại 195.000.000đồng và bà D cho rằng đất thiếu nên không đồng ý trả tiền. Mặc dù, bà D cho rằng đất thiếu nên không trả tiền nhưng thực tế bà D đã xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2011 cho đến nay. Cụ thể diện tích đất bà D sử dụng là 377.4m², thuộc thửa 908, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ do ông Đặng Văn M Em đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà D đã sử dụng toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng nhưng không thực nghĩa vụ trả số tiền còn nợ nên ông Mười E và bà L yêu cầu bà Huỳnh Ngọc D phải trả số tiền còn nợ là 195.000.000đồng và phải chịu tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ kể từ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ ngày 05/6/2014 cho đến ngày xét xử với mức lãi suất là 10%/năm (tương đương 0.83%/tháng). Đối với yêu cầu buộc bà D phải di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất nếu như bà D không trả tiền thì nguyên đơn xác định rút lại yêu cầu này, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà D trả tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu và tiền lãi như trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Ngọc D có văn bản trình bày ý kiến:

Vào ngày 10/02/2011, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 890, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Kết quả đo đạc vào ngày 18/11/2011 diện tích mà nhận chuyển nhượng là 360,2m², loại đất ruộng được thể hiện trong Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/11/2011 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Vì vậy, bà cho rằng bà không liên quan gì đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 829542, số vào sổ CH01872, thửa số 908, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 7, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/6/2014 cho ông Đặng Văn M Em.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ lại chưa thanh

toán là 195.000.000đồng. Đồng thời yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải chịu tiền lãi chậm trả kể từ ngày 05/6/2014 cho đến ngày xét xử 08/5/2024 với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) và nguyên đơn đồng ý sang tên cho bị đơn toàn bộ thửa đất số 908, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật kể từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử và đề nghị khắc phục. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thành toán là 195.000.000đồng và buộc bị đơn phải chịu tiền lãi chậm trả kể từ ngày 05/6/2014 cho đến ngày xét xử với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền còn nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và nơi cư trú của bị đơn thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tại phiên tòa cho thấy: Giữa nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 890, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ vào ngày 10/02/2011. Diện tích chuyển nhượng được xác định cụ thể sau khi đo đạc, giá chuyển nhượng là 350.000.000đồng. Việc chuyển nhượng các bên có lập “TỜ HỢP ĐỒNG MUA BÁN ĐẤT RUỘNG” ngày 10/02/2011, có chữ ký bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn Mười E và bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Ngọc D. Mặc dù, hình thức và nội dung của hợp đồng nêu trên chưa thực hiện đúng theo quy định nhưng các bên đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ, nguyên đơn đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho bị đơn sử dụng từ năm 2011.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng thửa đất số 908, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T không phải thửa đất mà bị đơn nhận chuyển

nhượng của nguyên đơn, nhưng theo tài liệu mà bị đơn cung cấp cho Toà án gồm Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/11/2011 (bản photo) có thể hiện vị trí bị đơn nhận chuyển nhượng và bị đơn có ký vào biên bản nêu trên. Ngoài ra, bị đơn còn cung cấp tài liệu trích đo địa chính (bản photo) cũng thể hiện vị trí mà bị đơn nhận chuyển nhượng. Mặc dù, các tài liệu mà bị đơn cung cấp là bản photo nhưng bị đơn cho biết bị đơn có chuyển nhượng phần đất được ghi nhận như trong biên bản. Hơn nữa các tài liệu mà bị đơn cung cấp là phù hợp với Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/11/2011 (bản photo) và T đo địa chính (bản photo) mà nguyên đơn đã cung cấp. Đồng thời vị trí chuyển nhượng được thể hiện trong Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất 18/11/2011 là trùng với vị trí mà nguyên đơn đã tách từ thửa 890 thành một thửa đất mới là 908 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 05/6/2014. Hơn nữa, vào ngày 04/01/2024 Toà án cùng Cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tại thửa đất 908, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ nhưng bị đơn có hành vi cản trở, dùng lời lẽ xúc phạm và vu khống những người đang thực hiện công vụ. Từ những phân tích nêu trên cho thấy thửa đất số 908, tờ bản đồ số 7 hiện nay là thửa đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng vào ngày 10/02/2011 của nguyên đơn và bị đơn đã xây dựng nhà ở cùng các công trình khác trên đất từ năm 2011 cho đến nay.

[4] Đối với ý kiến của bị đơn về việc loại đất chuyển nhượng là loại đất lúa, không phải đất trồng cây lâu năm nên không phải đất bị đơn nhận chuyển nhượng. Xét thấy ý kiến của bị đơn là không có căn cứ, bởi vị trí đất mà bị đơn đang sử dụng là vị trí mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn. Về loại đất thì chủ sử dụng có quyền chuyển mục đích sử dụng từ loại đất này sang loại đất khác, nếu có đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai nên không thể căn cứ vào loại đất tại thời điểm chuyển nhượng với loại đất hiện tại để phủ nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp thì bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn được số tiền 10.000.000đồng tiền cọc ngày 10/02/2011, 90.000.000đồng tiền cọc ngày 11/02/2011 và 55.000.000đồng vào năm 2011 (giao nhận không có giấy tờ). Như vậy, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn được tổng số tiền là 155.000.000đồng, còn nợ lại nguyên đơn số tiền 195.000.000đồng nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền này là có căn cứ. Ngoài ra, ngày 05/6/2014 nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho phần đất mà bị đơn nhận chuyển nhượng, và nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn sang tên và trả số tiền còn lại 195.000.000đồng nhưng bị đơn không đồng ý, nhưng bị đơn cũng không trả lại đất. Như vậy, lỗi này thuộc về bị đơn nên bị đơn phải chịu tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) và nguyên đơn chỉ yêu cầu

tính lãi từ khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày xét xử là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu trên nghĩa vụ.

[7] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 129, Điều 280 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên.

1. Buộc bà Huỳnh Ngọc D có trách nhiệm trả cho ông Đặng Văn M Em và bà Nguyễn Thị L số tiền 387.763.350 đồng (trong đó nợ tiền chuyển nhượng là 195.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 192.763.350 đồng). Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền nêu trên thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi tính theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Bà Huỳnh Ngọc D có quyền đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích 377.4m², thuộc thửa 908, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền còn nợ nêu trên cho ông Đặng Văn M Em và bà Nguyễn Thị L.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 19.388.000 đồng, bà Huỳnh Ngọc D phải chịu. Ông Đặng Văn Mười E và bà Nguyễn Thị L được nhận lại 9.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005363 ngày 06/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.500.000 đồng, bà Huỳnh Ngọc D phải chịu. Do ông Mười E và bà L đã tạm ứng trước nên bà D phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông Mười E và bà L.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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, 7b 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 TP. Cần Thơ;
- VKSND H. Thới Lai;
- THADS H. Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Giúp Đỡ