TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE

Bản án số: 167/2017/DS-ST.
Ngày: 05-10-2017.
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Như Phương
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Trần Văn Hổ.
2. Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 10 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2017 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 185/2017/QĐXX-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Xuân Th, sinh năm 1983
Địa chỉ: đường Nguyễn Văn T, phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.
Ông Âu Hải Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp M, xã PN, thành phố BT, tỉnh Bến Tre là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Xuân Th (Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2017). Có mặt.

* *Bị đơn:* - Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1976. Vắng mặt.
Địa chỉ:khu phố B, phường C, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.
- Ông Võ Trường T, sinh năm 1973. Có mặt.
Địa chỉ: ấp D, xã SĐ, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/5/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Âu Hải Đ trình bày:

Ngày 29/9/2016 bà Nguyễn Thị Xuân Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 132,1m^2, thửa 320, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại

phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre với vợ chồng bà Nguyễn Th L và ông Nguyễn Trường T. Ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất do hai bên thỏa thuận là 170.000.000 đồng, có ký tên vào 02 biên nhận lập ngày 31/7/2016 và 01/10/2016. Sau khi đã nhận đủ tiền thì ông T, bà L đã tiến hành giao đất cho bà Th quản lý sử dụng, bà Th cũng đã làm hàng rào xung quanh thửa đất này. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông T và bà L không thực hiện thủ tục sang tên cho bà Th. Bà Th khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Trường T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết, cụ thể là tiến hành làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th đứng tên.

Bà Th thống nhất với kết quả trích lục thửa đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết chi phí thu thập chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Trường T trình bày: ông và bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 132,1m^2, thửa 320, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Xuân Th với số tiền 170.000.000 đồng, biên nhận tiền do ông ký nhưng thực tế tiền do bà L nhận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông đã giao đất cho bà Th, khi giao có tiến hành xác định ranh đất. Ông có nhận làm hàng rào xung quanh thửa 320 cho bà Th với giá 7.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng này vợ chồng ông mua của bà Bùi Thị X, là tài sản chung của vợ chồng nhưng thỏa thuận để bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng 02 tháng thì vợ chồng ông ly hôn, khi ly hôn hai bên tự thỏa thuận phân chia tài sản chung, cụ thể là thửa đất 320 đã chuyển nhượng chia cho bà L và bà L phải thực hiện quyền và nghĩa vụ có liên quan đến tài sản được chia. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L giữ và đứng tên nên ông không thể tiến hành thủ tục sang tên cho bà Th được. Ông thống nhất với kết quả trích lục diện tích thửa đất cũng như thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tại bản tự khai ngày 29/6/2017 bị đơn bà Nguyễn Thanh L trình bày: vào ngày 29/9/2016 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa 320, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường PT, thành phố BT cho bà Nguyễn Thị Xuân Th. Nay bà không đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Th, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký và sẽ bồi thường cho bà Th theo giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Lý do xin hủy hợp đồng là bà chưa nhận đủ tiền.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa và của người tham gia tố tụng là đúng với

quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa bà Nguyễn Thị Xuân Th và ông Nguyễn Trường T, bà Nguyễn Thanh L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó phát sinh tranh chấp. Do các đương sự, phần đất chuyển nhượng cũng như hợp đồng được thực hiện trên địa bàn thành phố BT nên Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thụ lý giải quyết vụ kiện về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" nêu trên là đúng theo quy định tại Điều 697 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 26 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L không có mặt theo triệu tập của Tòa án để thực hiện việc đo đạc nên Tòa án đã tiến hành trích lục diện tích phần đất chuyển nhượng. Theo kết quả trích lục thì phần đất chuyển nhượng có diện tích 132,1m^2. Theo biên bản định giá ngày 24.8.2017 thì giá đất là 1.500.000 đồng/m^2. Như vậy, phần đất chuyển nhượng trị giá 1.500.000 đồng/m^2 x 132,1m^2 = 198.150.000 đồng. Trên đất bà Th có làm hàng rào lưới chiều dài các cạnh như sau 6,1 +21,62 + 6.1= 33,82m. Theo biên bản định giá thì trị giá hàng rào là: 130.000 đồng/m^2 x (1,2m x 33,82m) = 5.275.920 đồng.

[3] Bà Th khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng cứ cho yêu cầu này là "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" có công chứng ngày 04/10/2016 và 02 "*Biên nhận*" lập ngày 31/7/2016 và 01/10/2016. Hội đồng xét xử xét thấy, thời điểm ký kết hợp đồng thì bà L, ông T còn là vợ chồng, đối tượng của hợp đồng là tài sản chung nên cùng ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng là thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Khi tiến hành ký kết hợp đồng thì các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn T tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ Luật dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 Bộ Luật dân sự năm 2005.

[4] Bà Th và ông T đều thừa nhận đã thực hiện xong việc giao đất và nhận tiền. Ông T thừa nhận có ký tên nhận số tiền 170.000.000 đồng từ bà Th, trong giai đoạn này bà L và ông T là vợ chồng nên biên nhận tiền do ông T ký tên là có giá trị pháp lý. Tại phiên tòa ông T vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng vì đất do bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không thể thực hiện thủ tục sang tên được. Mặc khác, khi ly hôn thì ông T và bà L đã có thỏa thuận bằng văn bản có công chứng, chứng thực với nội dung bà L phải thực hiện quyền và nghĩa vụ có liên quan đến tài sản được chia, cụ thể là thửa đất số 320. Việc bà L không thực hiện thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho bà Th là vi phạm hợp đồng đã ký. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà L phải chịu tiền chi phí thu thập chứng

cứ là 950.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định pháp luật.

[5] Bị đơn bà Nguyễn Th L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý; đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ kèm theo; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhưng đều vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được. Mặc khác, trong bản tự khai của bà L có đề cập đến nội dung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà Th. Tòa án đã tiến hành tống đạt trực tiếp cho bà L Thông báo bổ sung đơn khởi kiện và Thông báo nộp tạm ứng án phí nhưng bà L không thực iện nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu hủy hợp đồng của bà L. Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cùng giấy triệu tập để dự phiên tòa nhưng bà L vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bà Nguyễn Th L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.
- Điều 122; khoản 2 Điều 689; Điều 697 Bộ Luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 357 Bộ Luật Dân sự 2015.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân Th.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/10/2016 giữa bà Nguyễn Thị Xuân Th với bà Nguyễn Thanh L, ông Võ Trường T.

- Bà Th được trọn quyền sử dụng phần đất diện tích 132,1m^2 thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

2. Chi phí thu thập chứng: bà Nguyễn Thanh L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân Th số tiền 950.000 (Chín trăm năm mươi ngàn) đồng.

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: bà Nguyễn Thanh L phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

- Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Xuân Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai

thu tiền tạm ứng án phí số 0010831 ngày 18/5/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố BT.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TP Bến Tre;*
- *Chi cục THADS TP BT;*
- *TAND tỉnh Bến Tre;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Trần Thị Như Phương