TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 21/2017/DS-ST
Ngày: 31-7-2017
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 XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Huỳnh Thị Mỹ Trang

2. Ông Nguyễn Văn Hiếu

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Kim Huệ- Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 204/2016/TLST- DS ngày 23 tháng 11 năm 2016 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2017/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2017/QĐST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959 và Bà Trương Thị Kim H, sinh năm 1972; Cùng ĐKTT: Ấp 1A, xã H, huyện X, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1959; ĐKTT: Ấp 3, xã T, huyện X, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm: 1959; ĐKTT: Ấp 3, xã T, huyện X, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Kim H cùng trình bày: Vào ngày 08/8/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Kim H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N diện tích đất 464,4 m^2 thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 82 xã H, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Giá

chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, bà N thanh toán trước số tiền 90.000.000 đồng, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Bà N hẹn thời hạn thanh toán số tiền còn lại 130.000.000 đồng là từ ngày 08/8/2016 đến ngày 20/8/2016. Tuy nhiên, bà N không thanh toán số tiền còn lại như đã thỏa thuận. Vì vậy, vợ chồng ông H và bà H khởi kiện yêu cầu bà N trả cho ông bà số tiền trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 08/4/2017, bà N có trả thêm cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 20.000.000 đồng, nên hiện nay số tiền bà N còn nợ ông H, bà H là 110.000.000 đồng. Ông H và bà H yêu cầu vợ chồng bà Phạm Thị N và chồng là ông Huỳnh Tấn T phải trả số tiền 110.000.000 đồng cho ông bà, không yêu cầu tính lãi chậm trả đối với số tiền trên cho đến khi kết thúc vụ án.

- Bị đơn bà Phạm Thị N trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông H và bà H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và số tiền đã thanh toán. Hiện nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành việc đăng ký sang tên tại quan có thẩm quyền, bà N đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà H. Do gặp khó khăn về kinh tế, nên bà N chưa thanh toán cho ông H, bà H số tiền còn lại theo cam kết. Hiện nay bà N còn nợ lại ông H và bà H số tiền 110.000.000 đồng. Bà N đồng ý cùng ông Huỳnh Tấn T là chồng bà thanh toán số tiền 110.000.000 đồng còn lại cho ông H và bà H.

Ông Huỳnh Tấn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Huỳnh Tấn T nhiều lần đến Tòa án làm việc, nhưng ông T đều vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: về cơ bản, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn là bà Phạm Thị N, người liên quan là ông Huỳnh Tấn T không chấp hành đầy đủ triệu tập của Tòa án là không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử buộc ông Huỳnh Tấn T và bà Phạm Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Kim H số tiền 110.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghieân cöùu caùc taøi lieäu, chöùng cöù coù trong hoà sô vuï aùn ñöôïc thaåm tra taïi phieân toøa vaø caên cöù vaøo keát quaû tranh tụng taïi phieân toøa, Hoäi ñoàng xeùt xöû nhaän ñònh:

[1] Đối với bị đơn là bà Phạm Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tấn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa, nhưng đều vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N và ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Kim H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N diện tích đất 464,4 m^2 thuộc thửa số 149, tờ bản đồ số 82 xã H, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 08/8/2016 và đã hoàn thành thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, bà N thanh toán trước cho ông H, bà H số tiền 90.000.000 đồng, số tiền còn lại 130.000.000 đồng bà N hẹn sẽ thanh toán từ ngày 08/8/2016 đến ngày 20/8/2016. Tuy nhiên, bà N không thanh toán đủ số tiền còn lại theo như đã thỏa thuận. Ngày 08/4/2017, bà N thanh toán thêm cho ông H, bà H số tiền 20.000.000 đồng. Bà N và vợ chồng ông H, bà H có lời khai thống nhất hiện nay bà N còn nợ ông H, bà H số tiền chuyển nhượng đất là 110.000.000 đồng. Vì vậy, bà N phải có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà H số tiền này. Tuy chỉ một mình bà N trực tiếp giao dịch và đứng tên bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Huỳnh Tấn T là chồng của bà N, nên đất nhận chuyển nhượng trên là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà N và ông Huỳnh Tấn T. Do đó, ông Huỳnh Tấn T phải có nghĩa vụ liên đới cùng với bà N thanh toán số tiền 110.000.000 đồng cho ông H và bà H.

[3] Về án phí: ông T và bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với mức 5% của số tiền 110.000.000.000 đồng phải thanh toán cho ông H và bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp duïng khoản 3 Ñieàu 26, khoản 2 Điều 227 Boä luaät toá tuïng daân söï; Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyeân xöû:

1. Buộc ông Huỳnh Tấn T và bà Phạm Thị N phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Kim H số tiền 110.000.000 *(một trăm mười triệu*) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Kim H, thì ông Huỳnh Tấn T và bà Phạm Thị N phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí: ông Huỳnh Tấn T và bà Phạm Thị N phải liên đới nộp 5.500.000 *(năm triệu năm trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí 3.250.000 (*ba triệu hai trăm năm mươi ngàn*) đồng đã nộp tại biên lai thu số 003177 ngày 23/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Tröôøng hôïp baûn aùn, quyeát ñònh ñöôïc thi haønh theo quy ñònh taïi Ñieàu 2 Luaät thi haønh aùn daân söï thì ngöôøi ñöôïc thi haønh aùn daân söï, ngöôøi phaûi thi haønh aùn daân söï coù quyeàn thoûa thuaän thi haønh aùn,

quyeàn yeâu caàu thi haønh aùn, töi nguyeän thi haønh aùn hoaëc bò cöôõng cheá thi haønh aùn theo caùc Ñieàu 6, 7, 9 Luaät thi haønh aùn daân söï; Thôøi hieäu thi haønh baûn aùn ñöôïc thöïc hieän theo quy ñònh taïi Ñieàu 30 Luaät thi haønh aùn daân söï.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

***Nơi nhận*:**
- *TAND tỉnh Đồng Nai;*
- *VKSND tỉnh Đồng Nai;*
- *VKSND huyện Xuân Lộc;*
- *Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu án văn, hồ sơ vụ án.*

Đỗ Thị Nguyệt