

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 31/2018/DSST

Ngày: 20/8/2018

“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thiêm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Minh Tân

2. Ông Lê Văn Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Loan

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
ông Trần Cao Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2018 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 318/2014/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2014 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 60/2018/QĐST-DS ngày 27/7/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1963

Địa chỉ: số 324, ấp 1, xã Mỹ H, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: 1/44, khóm Hòa A, phường X, Tp. SĐ, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Quách Thị H, sinh năm 1969

2. Trần Ngọc A, sinh năm 1993 (vắng mặt)

3. Trần Ngọc B, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1/44, khóm Hòa A, phường 2, Tp. SĐ, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ngày 28/6/2013 ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc S thửa đất số 527, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.000m² đất 2L tọa lạc ấp Phú A, xã TB, huyện C tỉnh Đồng Tháp do ông Trần Ngọc S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng thì ông đã giao đủ tiền cho ông S và ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ nhưng đến nay ông S vẫn không giao đất và

không chuyển quyền sử dụng đất cho ông đứng tên, hiện nay thửa đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với ông S không thực hiện được nên ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28 tháng 6 năm 2013 đối với thửa đất số 527 tờ bản đồ số 3 cấp cho ông Trần Ngọc S. Ông yêu cầu ông S và bà H liên đới trả cho ông tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và trả lãi theo mức lãi suất 0.75%/ 1 tháng, tính lãi kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất 28/6/2013 đến ngày Tòa án xét xử vụ kiện.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 01/8/2018 bị đơn ông Trần Ngọc S trình bày:

Vào năm 2013 ông có vay của ông Lê Văn H 100.000.000đồng, lãi suất 7.000.000đ/1 tháng, thỏa thuận thời hạn trả là 6 tháng, ông có trả lãi cho ông H được 1 tháng số tiền là 7.000.000đồng. Lúc vay không có viết biên nhận vay tiền mà hai bên đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp để lập hợp đồng chuyển nhượng đất, khi nào ông trả hết tiền vay thì ông H trả lại quyền sử dụng đất cho ông. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến nay thì ông không có giao đất cho ông H sử dụng, thửa đất 527 hiện nay ông đang quản lý. Nay ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2013, ông đồng ý trả lại cho ông H 100.000.000đồng tiền vay và trả lãi theo mức lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Ngọc S, việc ông S thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn H lúc nào thì bà không biết, đến khi ông H khởi kiện ông S đến Tòa án thì bà mới biết ông S đã chuyển nhượng thửa đất 527 cho ông H. Số tiền bán đất cho ông H, ông S không có sử dụng vào việc chi xài trong gia đình mà sử dụng vào việc cờ bạc. Hiện nay thửa đất 527 ông S bán cho ông H đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án cho bà Trương Kim TH.

Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S. Bà đồng ý liên đới cùng ông S trả lại cho ông H tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo mức lãi suất 0.75%/1 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày Tòa án xét xử vụ kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc A và Trần Ngọc B: không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa thực hiện đúng qui định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn và người có liên quan bà Quách Thị H đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng qui định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan vắng mặt chưa chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê Văn H với ông Trần Ngọc S và bà Quách Thị H. Buộc ông S và bà H liên đới trả cho ông H tiền chuyển nhượng đất và trả lãi theo thỏa thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H với ông Trần Ngọc S là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa bị đơn ông Trần Ngọc S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Trần Ngọc Hiền và Trần Ngọc Hảo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Trần Ngọc S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Hiền và Trần Ngọc Hảo theo quy định của pháp luật.

Đối với bà Nguyễn Thị Nữ, Tòa án đã đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do phần đất tranh chấp là đất cấp cho hộ, trong hộ có bà Nguyễn Thị Nữ. Theo trích lục khai tử do bà H cung cấp thì bà Nguyễn Thị Nữ đã chết vào ngày 26/7/2018, do trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu ông S và bà H liên đới trả số tiền 100.000.000đồng, không yêu cầu gì đối với bà Nữ nên Tòa án không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nữ vào tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê Văn H với ông Trần Ngọc S ký kết ngày 28 tháng 6 năm 2013 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp thì ông S có chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 527, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.000m² đất 2L tại ấp Phú An, xã Tân Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), thửa đất này thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trần Ngọc S đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S cho rằng số tiền 100.000.000đồng ông S nhận của ông H là tiền ông vay nhưng ông S không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc vay tiền. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S đến nay vẫn chưa thực hiện được do đất của ông S là đất cấp cho hộ và ông S phải thi hành việc trả nợ cho bà Trương Kim Th nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên tài sản là phần đất trên để thi hành án. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S không thực hiện được nên ông H đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, phía ông S và bà H cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng.

Xét thấy, việc ông H, ông S và bà H đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28 tháng 6 năm 2013 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền chuyển nhượng đất 100.000.000 đồng, ông H yêu cầu ông S và bà H cùng liên đới trả lại cho ông H và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 0.75%/

tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất 28/6/2013 đến ngày Tòa án xét xử vụ kiện ngày 20/8/2018 số tiền lãi là: 61 tháng 22 ngày x 100.000.000đ x 0.75%/ tháng = 46.300.000đồng. Tổng cộng chung là 100.000.000đồng + 46.300.000 đồng = 146.300.000 đồng. Ông S và bà H đồng ý với yêu cầu của ông H.

Xét thấy, việc ông H yêu cầu ông S, bà H liên đới trả cho ông H 100.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và lãi là 46.300.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa ông H đồng ý trả lại cho ông S, bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên Trần Ngọc S, số đăng ký vào sổ 01693/QSĐĐ/B3 cấp ngày 17/5/1995.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc A và Trần Ngọc B là các con của ông S và bà H. Tại phiên tòa ông H không yêu cầu Ngọc A và Ngọc B liên đới trả nợ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án là có căn cứ.

[4]. Về án phí: ông Trần Ngọc S và bà Quách Thị H liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về chi phí tố tụng khác: ông S, bà H liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 165 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Áp dụng Điều 423, 425 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Áp dụng pháp lệnh quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê Văn H với ông Trần Ngọc S và bà Quách Thị H:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28 tháng 6 năm 2013 đối với thửa đất số 527, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.000m² đất 2L tọa lạc tại ấp Phú An, xã Tân Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng.

- Ông Trần Ngọc S và bà Quách Thị H liên đới trả cho ông Lê Văn H 100.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 46.300.000đồng tiền lãi. Tổng cộng chung là : 146.300.000đ (Một trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Văn H trả lại cho ông Trần Ngọc S và bà Quách Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên Trần Ngọc S, số đăng ký vào sổ 01693/QSĐĐ/B3 cấp ngày 17/5/1995.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông S và bà H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Ông Trần Ngọc S và bà Quách Thị H liên đới nộp 7.315.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn H được nhận lại 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 024715 ngày 18/11/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

3. Về chi phí tố tụng khác: Tổng cộng chi phí thẩm định đo đạc, định giá là 3.779.000 đồng.

Ông Trần Ngọc S và bà Quách Thị H liên đới chịu: 3.779.000 đồng phí thẩm định đo đạc, định giá. Ông H đã nộp tạm ứng và đã chi xong, do đó ông S và bà H phải liên đới trả cho ông H 3.779.000 đồng chi phí thẩm định, định giá.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn ông Lê Văn H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với bị đơn ông Trần Ngọc S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Hiền và Trần Ngọc Hảo vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án.

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 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:

- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát ND huyện C;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án DS H. C
- Lưu hồ sơ vụ án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Thiêm

