

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH THUẬN.**

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

Bản án: 52/2017/DS-ST.

Ngày: 15/12/2017

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T- TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Như Phước

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Nguyễn Văn Thành.

2. Bà Phạm Thị Ngọc Hữu.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Mạnh Trí

Ngày 15 tháng 12 năm 2017 tại Hội trường xét xử án Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2016/TLST-DS, ngày 06 tháng 10 năm 2016 về “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2017/QĐXX-ST ngày 13 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang S, sinh năm 1969 và bà Vũ Thị Hoàn, sinh năm 1974; Cùng trú: Thôn 4, xã Vũ Hòa, huyện L, tỉnh Bình Thuận; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; Trú tại: Số 227, đường Ngư Ông, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận; Có mặt.

3. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Lê Văn Bồn - Văn phòng Luật sư số 7 - Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Nguyên đơn - ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H cùng trình bày:*

Vào tháng 10/2014, do có nhu cầu mua đất để canh tác, qua tìm hiểu, vợ chồng ông S, bà H được biết bà Nguyệt được hợp tác xã nông lâm nghiệp giao 02 héc ta đất tại khu vực 347 héc ta xã Suối Kiết và 770m² bà N khai phá thêm, tổng cộng là 2.770m², đã trồng cây cao su, bà N có nhu cầu chuyển nhượng nên vợ chồng ông đã thỏa thuận viết giấy chuyển nhượng lô đất với giá 350.000.000đ. Sau khi đã thỏa thuận sang nhượng, vợ chồng ông S, bà H đã giao trước cho bà N 200.000.000đ và đã vào vườn cây bón phân, chăm sóc. Thời gian này có ông Bình đến nói là chủ đất củ tranh chấp với vợ chồng ông S diện tích 770m² đất. Thấy đất có tranh chấp nên vợ

chồng ông S, bà H đến gặp bà N đề nghị giải quyết dứt điểm tranh chấp đối với 770m² đất với ông Bình. Do không giải quyết được phần đất tranh chấp này nên vợ chồng ông với bà N đã thỏa thuận với nhau hủy bỏ hợp đồng sang nhượng, bà N đồng ý trả lại 200.000.000đ cho ông S, bà H. Do không có đủ tiền trả cho ông, bà N, nên vào ngày 08/12/2014, bà N đã viết một tờ giấy với nội dung: có vay của ông S, bà H 200.000.000đ, tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng, hẹn đến ngày 01/02/2015 sẽ trả số tiền 200.000.000đ, nếu không trả đúng cam kết thì bà N sẽ giao 02 héc ta đất rẫy cho vợ chồng ông S. Do bà N không giữ lời hứa như đã cam kết, do đó vợ chồng ông S, bà H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu bà N phải trả lại 200.000.000đ tiền sang nhượng đất, 5000.000đ tiền thuê công, bón phân và lãi chậm trả tính từ ngày 01/02/2015 cho đến nay và phải trả tiền chi phí thẩm định, đo đạc là 5.162.000đ.

**/ Bị đơn - bà Nguyễn Thị N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Lê Văn Bốn cùng trình bày:*

Thực tế vào năm 2014, bà N có sang nhượng cho vợ chồng ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H 02ha đất cao su tại khu vực 347ha xã Suối Kiết. Hai bên thỏa thuận sang nhượng như sau: ông S và bà H nhận sang nhượng toàn bộ thửa đất (có chiều ngang 24 hàng cao su, chiều dài 200m) với giá 350.000.000đ. Theo thỏa thuận thì ông S và bà H phải trả tiền cho bà N 03 lần, cụ thể lần thứ nhất ngày 24/9/2014 trả 100.000.000đ; lần thứ hai vào ngày 01/10/2014 trả 100.000.000đ, lần thứ ba vào ngày 25/10/2014 trả hết 150.000.000đ. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông S và bà H chỉ trả được cho bà N hai lần 200.000.000đ, số tiền còn lại thì ông S và bà H không trả nữa mà yêu cầu bà N trả lại tiền. Thực tế từ khi viết giấy sang nhượng, bà N vẫn chưa giao đất cho ông S và bà H canh tác, sử dụng ngày nào cả mà hiện nay vẫn do bà N đang quản lý. Hiện nay vợ chồng ông S, bà H khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại 200.000.000đ tiền sang nhượng đất, 5000.000đ tiền thuê công bón phân và tiền lãi tính từ ngày 01/02/2015 cho đến nay và các chi phí thẩm định, chi phí đo đạc. Bà N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N - Luật sư Lê Văn Bốn hoàn toàn đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn, không có ý kiến gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ngày 24/9/2014, vợ chồng ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N một lô đất rẫy tại khu vực 347 héc ta xã Suối Kiết, huyện T, lô đất hai bên thỏa thuận sang nhượng có chiều dài 200m, chiều ngang 24 hàng cao su với giá sang nhượng là 350.000.000đ. Sau khi thỏa thuận sang nhượng ông S và bà H đã đưa cho bà N 200.000.000đ, còn nợ lại 150.000.000đ, nhưng khi ông S và bà H vào chăm sóc cao su thì có sự tranh chấp với ông Nguyễn Thanh B nên ông Sáng và bà H có gặp bà Nguyệt để đề nghị bà N trả lại tiền. Tại giấy cam kết ngày 08/12/2014 bà N có hứa đến ngày 01/2/2015 thì bà N sẽ hoàn trả lại cho ông S và bà H số tiền 200.000.000đ. Tuy nhiên khi đến hẹn thì bà N không chịu trả số tiền 200.000.000đ cho ông S và bà H và cũng không giao 02 héc ta đất theo như cam kết ngày 08/12/2014, do đó ông S và bà H đã làm đơn khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị N. Do đó Hội đồng xét xử xác định tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2] Xét về yêu cầu của nguyên đơn - ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H đối với bị đơn - bà Nguyễn Thị N:

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa hôm nay, trong phần tranh luận, các đương sự đã thỏa thuận được như sau: Bà Nguyễn Thị phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H 200.000.000đ tiền đã nhận lúc sang nhượng; 51.700.000đ tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/2/2015 đến ngày 15/12/2017 theo mức lãi suất 9%/năm; 5.000.000đ tiền phân bón và 5.162.000đ tiền chi phí thẩm định và đo đạc, ngoài ra các đương sự không yêu cầu gì thêm. Hội đồng xét xử xét thấy: Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, do đó cần ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định tại điều 246 BLTTDS.

**/ Về án phí:* Do yêu cầu của nguyên đơn - ông S, bà H được chấp nhận nên cần buộc bị đơn - bà N phải chịu án phí DS/ST là phù hợp với quy định tại các Điều 146 và Điều 147 BLTTDS năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 146, 156, 157 và 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Nguyên đơn - ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H, bị đơn - bà Nguyễn Thị N như sau:

- Bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H số tiền 256.700.000đ (trong đó gồm: 200.000.000đ tiền nhận lúc sang nhượng; 51.700.000đ tiền lãi; 5.000.000đ tiền phân bón).

- **Về chi phí thẩm định, đo đạc:** Bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả vợ chồng ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H 5.162.000đ tiền chi phí thẩm định và đo đạc.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm; Trường hợp có tranh chấp về lãi suất thì người phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất bằng 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 12.835.000đ án phí DS/ST sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Quang S và bà Vũ Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.057.000đ, theo biên lai số 0008454, ngày 04/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 15/12/2017 (Đã giải thích)

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 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND huyện;
- CC. Thi hành án huyện;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Như phước