TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH PHÚ** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2019/DS–ST
Ngày 15- 01 - 2019.
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 THẠNH PHÚ – TỈNH BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phê.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Chót.

Ông Phạm Minh Đạt.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tơ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2018/TLST–DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2801/2018/QĐST– DS ngày 28/12/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1949. Địa chỉ: 15/6 ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C: Chị Phạm Trúc Đ, sinh năm 1981. Địa chỉ: 15/6 ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn R, sinh năm 1986. Địa chỉ: 22/6 ấp Thạnh Khương A, xã Mỹ Hưng, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án chị Phạm Trúc Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Văn C trình bày:

Vào tháng 8/2018 ông Phạm Văn C có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn R một phần đất trồng lúa có diện tích 4.564,5m^{2}tại thửa đất 597, tờ bản đồ 22, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre với giá 502.095.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng anh R đã giao trả cho ông C số tiền 340.000.000 đồng, còn nợ lại 162.095.000 đồng anh R có hứa khi nào làm xong thủ tục chuyển quyền và nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh R trả đủ tiền nêu trên cho ông C.

Ông C đã thực hiện đúng hợp đồng và có lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho anh R. Đồng thời anh R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/9/2018 đối với diện

tích 4.564,5m^2 thuộc thửa đất 597, tờ bản đồ 22, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre. Từ khi anh R nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho đến nay thì anh R không trả số tiền còn lại cho ông C. Ông C đã nhiều lần yêu cầu anh R giao trả tiền nhưng anh R không thực hiện.

Nay chị được ông C ủy quyền yêu cầu anh Nguyễn Văn R thực hiện nghĩa vụ giao trả cho ông Phạm Văn C số tiền 162.095.000 đồng.

Đối với thửa đất 597, tờ bản đồ 22, diện tích 4.564,5m^2, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P ông C đã giao cho anh R sử dụng nên ông C không tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn Nguyễn Văn R trình bày:

Anh thừa nhận anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C có diện tích 4.564,5m^2 thuộc thửa đất 597, tờ bản đồ 22, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Hiện nay ông C đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho anh và anh cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018 đối với diện tích 4.564,5m^2 tại thửa đất 597, tờ bản đồ 22, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre .

Anh thừa nhận hiện nay anh còn nợ ông C số tiền 162.095.000 đồng. Anh đồng ý trả cho ông C số tiền nêu trên nhưng do hiện nay kinh tế khó khăn anh phải nuôi con nhỏ nên anh yêu cầu được trả nợ dần. Cụ thể trong thời gian 06 tháng đầu anh sẽ trả cho ông C 100.000.000 đồng và 6 tháng tiếp theo anh sẽ trả đủ số tiền còn lại cho ông C.

Đối với thửa đất 597, tờ bản đồ 22, diện tích 4.564,5m^2, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P ông C đã giao cho anh sử dụng nên anh không tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn Nguyễn Văn R hiện sinh sống và đăng ký hộ khẩu tại ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn C yêu cầu anh Nguyễn Văn R có nghĩa vụ giao trả cho ông Phạm Văn C số tiền 162.095.000 đồng.

[4] Căn cứ vào lời trình bày của ông C, chị Điệp, anh R và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy: Ông Phạm Văn C và anh Nguyễn Văn R thừa nhận có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4.564,5m^2 tại thửa đất 597, tờ bản đồ 22, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre và anh R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với anh R là phù hợp với quy định tại Điều 121, Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005 nên được xem là hợp đồng hợp pháp. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng ông C đã thực hiện chuyển quyền theo quy định của Luật đất đai cho anh R

nhưng anh R chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao trả số tiền còn nợ lại cho ông C trong thời gian dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C. Do đó cần buộc anh R phải giao trả cho ông C số tiền 162.095.000 đồng là phù hợp.

[5] Đối với yêu cầu trả nợ dần của anh R xét thấy: Do anh R không chứng minh được kinh tế gia đình anh đang khó khăn và tại phiên tòa chị Điệp, ông C cũng không đồng ý với yêu cầu trả nợ dần của anh R. Do đó yêu cầu này của anh R không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với diện tích 4.564,5m^2, tại thửa 597, tờ bản đồ 22, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre ông Phạm Văn C và ông Nguyễn Văn R không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Anh Nguyễn Văn R phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2012/NQ– HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C. Buộc anh Nguyễn Văn R có nghĩa vụ giao trả cho ông Phạm Văn C số tiền 162.095.000 đồng.

Đối với diện tích 4.564,5m^2, tại thửa 597, tờ bản đồ 22, tọa lạc ấp TKA, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre ông Phạm Văn C và ông Nguyễn Văn R không tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 468 Bộ luật dân sự 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn R phải nộp là 8.104.750 đồng.

Đương sự có mặt tại Tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thhi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-VKSND huyện;
- TAND tỉnh;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu.

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

HUỲNH THỊ PHÊ