TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ TÂN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2020/DS-ST
Ngày: 06 - 3 - 2020
V/v "Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Văn Chiến

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Công Sết

2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Phạm Minh Cảnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa***: Ông Ngô Minh Đông - Kiểm sát viên

Trong ngày 06 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2019/TLST - DS ngày 16 tháng 4 năm 2019, về "*Tranh dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963, nơi cư trú: số nhà 517, tổ 9, ấp Cái T, thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn*: Ông Bùi Văn G, sinh năm 1965, nơi cư trú: tổ 8, ấp Cái T, thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Trần Văn Bé Nh, sinh năm 1974, nơi cư trú ấp Cái T, thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang

3.2. Ông Lê Văn D, sinh năm 1960, nơi cư trú: số nhà 517, tổ 9, ấp Cái T, thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang (chồng bà V).

3.3. Bà Hồ Thị D, sinh năm 1968, nơi cư trú: tổ 8, ấp Cái T, thị trấn Phú M, huyện Pphú T, tỉnh An Giang (vợ ông Giang).

(Bà V, ông G, bà D có mặt, ông Bé Nh, ông D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải bà Nguyễn Thị V trình bày: Vào ngày 26/12/2001 vợ chồng bà có mua đất của ông Trần Văn X diện tích 1.278m^2 loại đất trồng lúa nước với giá 20 chỉ vàng 24kara, đến năm 2002 bà được cấp quyền sử dụng đất 01655/bC, ngày 06/5/2002, năm 2004 vợ chồng bà bán phần đất này lại cho ông Bùi Văn G với giá 73.500.000 đồng, ông G trả trước 25.000.000 đồng và nhận đất canh tác, còn lại 48.500.000 đồng hứa làm lúa xong sẽ trả đủ, đến nay ông G chưa trả cho vợ chồng bà, nay yêu cầu vợ chồng ông G trả số tiền còn thiếu 48.500.000 đồng. Ngoài ra, bà không có ý kiến nào khác.

* Ông Bùi Văn G trình bày: Ông có mua của bà Vui 01 công đất tầm cắt, giá 73.500.000 đồng, đặt cọc trước 25.000.000 đồng, có làm biên nhận, số tiền còn lại đến khi làm lúa xong trả tiền đủ thì sang tên, đến khoảng năm 2010 hai bên có đến UBND thị trấn Phú Mỹ để thực hiện hợp đồng sang tên thì ông Trần Văn Bé Nh đứng ra ngăn cản vì phần đất này hiện ông Nh đang canh tác do bà V cố cho ông Nhỏ với số tiền 30.000.000đ. Sau đó vợ chồng ông với vợ chồng bà V, ông Bé Nh thỏa thuận tại nhà bà V là vợ chồng ông đưa 30.000.000 đồng cho ông Nh tiền cố đất, số tiền còn lại 18.500.000 đồng vợ chồng ông đưa trực tiếp cho vợ chồng bà V tại nhà bà V, nên hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng phần đất này và hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH03844, thửa số 133, tờ bản đồ số 64, diện tích 1.277m^2 giảm so với thỏa thuận 1.278m^2, do vợ chồng ông cùng đứng tên (Bùi Văn G và Hồ Thị D). Như vậy số tiền mua đất giữa hai bên vợ chồng ông đã trả đủ cho bà V, trong đó tiền cọc 25.000.000đ, tiền cố trả qua cho ông Nhỏ 30.000.000 đồng và trả trực tiếp lúc thỏa thuận 18.500.000đ, nên không đồng ý theo yêu cầu của bà Vui.

* Ông Trần Văn Bé Nh trình bày: Vào năm 2004 ông có cố đất của bà V 02 công tầm cắt với giá 17.000.000 đồng, thời hạn chuộc là 01 năm, năm 2005 bà V không chuộc và yêu cầu đưa thêm 3.000.000 đồng, ông đồng ý và làm tờ cầm cố 20.000.000 đồng đến năm 2007 ông đưa thêm 10.000.000 đồng theo yêu cầu của bà V đồng thời làm tờ cố đất ngày 11/4/2007, diện tích cũng 02 công tầm cắt, với số tiền 30.000.000 đồng thời hạn chuộc là 01 năm. Sau đó ông nghe bà V bán phần đất này cho ông Bùi Văn G nên ông đứng ra ngăn cản và yêu cầu bà V chuộc lại đất cố là 30.000.000 đồng ông mới đồng ý giao đất, sau đó, ông, bà V, ông Giang thỏa thuận xong việc mua bán đất, ông G đưa cho ông số tiền 30.000.000 đồng tiền bà V cố đất và được bà V đồng ý, khi nhận tiền có làm biên nhận tiền chuộc đất cố 02 công tầm cắt, như vậy phần cố đất ông đã nhận đủ tiền và giao đất còn các bên chuyển nhượng như thế nào không không biết.

* Ông Lê Văn D trình bày: Ông là chồng bà V, do thời điểm bà V bán đất cho ông G ông đi mua bán không có ở nhà nên chỉ nghe vợ ông bà V nói lại là ông G mới

trả được 01 phần tiền, còn nợ lại 01 phần nhưng lâu quá ông không nhớ số tiền cụ thể là bao nhiêu. Nay thống nhất như ý kiến trình bày của vợ ông là bà Nguyễn Thị V.

* Bà Hồ Thị D trình bày: bà là vợ ông G bà thống nhất như phần trình bày của ông G.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên ông Nh xin vắng mặt, ông có lời trình bày rõ ràng, ông Dũng được tống đạt hợp lệ và việc vắng mặt của các ông không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

- Về nội dung: qua ý kiến trình bày của các bên và tài liệu, chứng cứ thu thập được các bên thống nhất vào năm 2009 vợ chồng bà V, ông Lê Văn D chuyển nhượng cho ông Bùi Văn G và vợ là Hồ Thị D diện tích đất 1.278 m^2, hiện đã cấp đổi còn lại 1.277 m^2, tại thửa 133, tờ bản đồ số 64, giá chuyển nhượng là 73.500.000đ, ông G bà D, nhận đất canh tác và đứng tên giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất CH03844, do UBND huyện Phú Tân cấp 20/3/2013, các bên không tranh chấp về giao, nhận đất mà tranh chấp phần tiền còn lại chưa thực hiện, các bên cũng thừa nhận ông G bà D giao trước cho bà Vui 25.000.000đ, còn lại 48.500.000đ bà V cho rằng ông G bà D chưa trả nên yêu cầu đòi, còn ông G bà D cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng đất này bà V đang cầm cố cho ông Trần Văn Bé Nh số tiền 30.000.000đ nếu không trả tiền cố thì ông Nhỏ không giao đất, nên các bên thỏa thuận tại nhà bà V, bà V cũng đồng ý để ông G bà D trả cho ông Nh số tiền cố, phần còn lại trả tiền mặt có sự chứng kiến của ông Trần Văn Bé Nh và ông Bùi Văn B. Đồng thời ông Bé Nh cũng thừa nhận có thỏa thuận giữa ba bên và có nhận của ông G bà D số tiền mà ông cố đất của bà V, lúc đó ông còn chứng kiến việc ông G bà D trả tiền còn lại 18.500.000đ cho vợ chồng bà V phù hợp với lời trình bày của ông Bùi Văn B cũng là người có mặt chứng kiến việc thỏa thuận đó (biên bản ghi lời khai ngày 12/9/2012 lúc bà V kiện ông G đòi tiền lần trước). Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh từ năm 2009, đến năm 2012 bà Vui khởi kiện đòi tiền tại phiên tòa rút yêu cầu khởi kiện, đến nay lại tiếp tục kiện đòi tiền chuyển nhượng, lý do kéo dài bà V cũng không luận giải được, theo thông lệ khi chuyển nhượng đã giao đất hoặc đến khi người nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận thì bên nhận phải trả đủ tiền hoặc bên chuyển nhượng đòi phần còn lại, còn ở đây kéo dài gần 10 năm không đúng với thực tế, vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà Vui đòi vợ chồng ông G bà D trả số tiền chuyển nhượng còn lại 48.500.000đ không có căn cứ chấp nhận. Do đó đề nghị hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Văn Bé Nh xin vắng mặt, nhưng ông có lời trình bày rõ ràng về vụ án, việc vắng mặt của ông không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, ông Lê Văn D được tống đạt hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt, do đó hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt hai ông theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Các đương sự có địa chỉ tại thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Phú Tân theo khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Qua trình bày của các bên đương sự và tài liệu, chứng cứ thu thập được, các bên thống nhất vào năm 2009 vợ chồng bà V, ông Lê Văn D chuyển nhượng cho ông Bùi Văn G và vợ là Hồ Thị D diện tích đất 1.278 m^2, hiện đã cấp đổi còn lại 1.277 m^2, tại thửa 133, tờ bản đồ số 64, giá chuyển nhượng là 73.500.000đ, ông G bà D, nhận đất canh tác và đứng tên giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất CH03844, do UBND huyện Phú Tân cấp 20/3/2013, các bên không tranh chấp về giao, nhận đất mà tranh chấp phần tiền còn lại chưa thực hiện, các bên cũng thừa nhận ông G bà D giao trước cho bà Vui 25.000.000đ, còn lại 48.500.000đ bà Vui cho rằng ông G bà D chưa trả nên yêu cầu đòi, còn ông G bà D cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng đất này bà V đang cầm cố cho ông Trần Văn Bé Nh số tiền 30.000.000đ nếu không trả tiền cố thì ông Nh không giao đất, nên các bên thỏa thuận tại nhà bà V, bà V cũng đồng ý để ông G bà D trả cho ông Nh số tiền cố, phần còn lại trả tiền mặt có sự chứng kiến của ông Trần Văn Bé Nh và ông Bùi Văn B. Đồng thời ông Bé Nh cũng thừa nhận có thỏa thuận giữa ba bên và có nhận của ông G bà D số tiền mà ông cố đất của bà V, lúc đó ông còn chứng kiến việc ông G bà D trả tiền còn lại 18.500.000đ cho vợ chồng bà V phù hợp với lời trình bày của ông Bùi Văn B cũng là người có mặt chứng kiến việc thỏa thuận đó (biên bản ghi lời khai ngày 12/9/2012 lúc bà V kiện ông G đòi tiền). Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh từ năm 2009, đến năm 2012 bà V khởi kiện đòi tiền tại phiên tòa rút yêu cầu khởi kiện, đến nay lại tiếp tục kiện đòi tiền chuyển nhượng, lý do kéo dài bà Vui cũng không lý giải được, lẽ ra khi chuyển nhượng đã giao đất hoặc đến khi người nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận thì bên nhận chuyển nhượng phải trả đủ tiền hoặc bên chuyển nhượng đòi phần còn lại, còn ở đây kéo dài gần 10 năm không phù hợp với thực tế, vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà V đòi vợ chồng ông G bà D trả số tiền chuyển nhượng còn lại 48.500.000đ không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V không được chấp nhận nên bà phải chịu 2.425.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với ông Bùi Văn G về "Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị V đòi ông Bùi Văn G và bà Hồ Thị D trả tiền chuyển nhượng đất 48.500.000đ (Bốn mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng)

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 2.425.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà đã nộp 1.220.000đ theo biên lai thu số 0005647 ngày 07/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân còn lại 1.205.000đ bà phải nộp tiếp. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Nhỏ, ông Dũng được quyền kháng cáo kể từ ngày tống đạt hoặc niêm yết bản sao bản án

Trường hợp 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh;
- Viện kiểm sát huyện Phú Tân;
- Thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ, Tòa án.

Bùi Văn Chiến