TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐÔNG ANH** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 34/2017/DS-ST Ngày: 29-9-2017 *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 ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà ***Phạm Thị Hoàng Phúc***

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông ***Dương Xuân Thìn***

2. Ông ***Nguyễn Hữu Đệ***

- Thư ký phiên tòa: Ông ***Nguyễn Văn Hùng*** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà ***Nguyễn Thị Thúy Nga*** – Kiểm sát viên

Ngày 29/9/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/TLDS-ST ngày 01/6/2017 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/QĐXXST-DS ngày 28/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/QĐST-DS ngày 13/9/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông ***Trần Quốc A***; nơi cư trú: Thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

Bị đơn: Anh ***Vũ Thành T***; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Phố T, phường N, quận B, thành phố Hà Nội; nơi tạm trú: Thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị ***Hồ Thị M***; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Phố T, phường N, quận B, thành phố Hà Nội; nơi tạm trú: Thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. (Vợ anh T, vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 18/4/2017 và sửa đổi, bổ sung ngày 05/5/2017 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Trần Quốc A trình bày:

Ngày 18/8/2016 tại Văn phòng công chứng H, nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 54,2m^2 đất trong tổng số 486m^2 tại thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội cho bị đơn. Ngày 13/9/2016, hai bên ký Bản cam kết thanh toán tiền và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng 54,2m^2 cho bị đơn với giá là 970 triệu đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 900 triệu đồng, còn lại 70 triệu đồng bị đơn sẽ thanh toán vào ngày 10/11/2016; nguyên đơn đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn đã không thực hiện việc thanh toán nốt tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền 70 triệu đồng và lãi suất từ ngày 11/10/2016 cho đến nay.

Tòa án đã áp dụng tất cả các phương thức tống đạt, thông báo văn bản tố tụng cho bị đơn anh Vũ Thành T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị M nhưng anh T và chị M vẫn cố tình vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa sơ thẩm, không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn là chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa chấp hành các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 305 Bộ luật dân sự 2005, Quyết định số 2868 ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Khi thụ lý vụ án, Tòa án đã đưa bà Ngô Thị V - vợ ông Trần Quốc A, vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy quyền sử dụng đất thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội được cấp cho ông Trần Quốc A từ ngày 21/3/2008, đến ngày 15/5/2015, ông Trần Quốc A mới kết hôn lần thứ nhất với bà Ngô Thị V. Do đó, quyền sử dụng đất trên là tài sản riêng của ông Quốc A, không phải là tài sản chung vợ chồng và Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Quốc A với anh Vũ Thành T ngày 18/8/2016 không có sự tham gia của bà Ngô Thị V nên bà Ngô Thị V không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên Tòa án đã ra thông báo chấm dứt tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Ngô Thị V.

[2] Mặc dù đã được Tòa án tống đạt, thông báo văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh Vũ Thành T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị M vẫn cố tình vắng mặt, không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là coi như từ chối thực hiện quyền và nghĩa vụ nên phải chịu

hậu quả là Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Theo tài liệu do nguyên đơn giao nộp và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về quyền sử dụng đất tại thôn N, xã V do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Đ cung cấp thể hiện: Ngày 21/3/2008, ông Trần Quốc A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 617m^2 đất ở có nguồn gốc cha ông để lại tại thôn N, xã V. Ngày 18/8/2016, ông Trần Quốc A chuyển nhượng quyền sử dụng 54,2m^2 đất cho anh Vũ Thành T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Một phần) công chứng tại Văn phòng công chứng H. Ngày 31/8/2016, anh Vũ Thành T và vợ là Hồ Thị M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng trên. Theo lời khai của nguyên đơn và cung cấp của địa phương, sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh T đã xây nhà và hiện đang sinh sống trên diện tích đất nhận chuyển nhượng.

[4] Nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Một phần) ngày 18/8/2016 là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng là anh Vũ Thành T đã nhận và sử dụng đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không ai yêu cầu công nhận hoặc hủy bỏ hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Theo hợp đồng thể hiện giá trị chuyển nhượng là 60.000.000đ nhưng theo *Bản cam kết thanh toán tiền và bàn giao QCNQSDĐ* lập ngày 13/9/2016 có chữ ký và điểm chỉ của nguyên đơn và bị đơn thì giá trị chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 970.000.000đ, bị đơn đã thanh toán 900.000.000đ, còn lại 70.000.000đ bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn vào ngày 10/11/2016 nhưng đến nay bị đơn vẫn không thanh toán. Nếu bị đơn đã thanh toán số tiền còn thiếu cho nguyên đơn thì nguyên đơn đã không thể có bản gốc Bản cam kết này nộp cho Tòa án. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 70 triệu đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu cho nguyên đơn.

[5] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi số tiền 70.000.000đ từ ngày 11/11/2016 cho đến nay là phụ hợp quy định tại Khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, bị đơn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Áp dụng Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước, mức lãi suất cơ bản là 9%/năm, số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn từ ngày 11/11/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (29/9/2017) là :

70.000.000đ x 9%/năm x 323 ngày = 5.652.000đ.

Tổng cộng, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 70.000.000đ + 5.652.000đ = 75.652.000đ.

[6] Án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 305, Điều 701 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước ; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Buộc anh Vũ Thành T phải thanh toán trả ông Trần Quốc A số tiền còn thiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 54,2m^2 đất tại thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội là 70.000.000đ và khoản tiền lãi từ ngày 11/11/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 5.652.000đ; tổng cộng là 75.652.000đ (Bẩy mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Anh Vũ Thành T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.782.000đ (Ba triệu bẩy trăm tám mươi hai nghìn đồng)

Ông Trần Quốc A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000đ (Một triệu bẩy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền ngày 01/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 năm 2015

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.

Ông Trần Quốc A có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Vũ Thành T và chị Hồ Thị M có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Phạm Thị Hoàng Phúc

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

- Lưu trữ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ngày 05/6/2008, ông Trần Quốc A chuyển nhượng quyền sử dụng 71,5m^2 đất (thửa 3a) cho ông Trần Tuấn Nam đã được UBND huyện Đông Anh chứng thực và 6,7m^2 đất ông Quốc A cam kết không sử dụng nên diện tích còn sử dụng là 538,8m^2.

Ngày 28/11/2013, ông Trần Quốc A chuyển nhượng tiếp quyền sử dụng 52,8m^2 đất (thửa 3b) cho bà Nguyễn Tú Anh đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động nên diện tích ông Quốc A còn sử dụng là 486m^2.