

Bản án số: 17/2019/DS-ST
Ngày: 12 - 6 - 2019
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 CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Phước Đại

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Đại Thắng

2/ Ông Võ Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hoài Ân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 229/2018/TLST-DS ngày 08/11/2018 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐST - DS ngày 28 tháng 5 năm 2019 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Minh T, sinh năm 1973

Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Ấp Phước Long, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 128, đường Mậu Thân, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo giấy ủy quyền ngày 09 tháng 10 năm 2018) (có mặt)

2. *Bị đơn:*

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Số 191/9, hương lộ 918 khu vực Bình Dương, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Tạm trú: Ấp Phước Long, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu

Giang.

- Chị Lâm Ngọc Q, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Bùi Chu, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: Ấp Phước Long, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, đồng thời tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 25/5/2018, nguyên đơn có thỏa thuận chuyển nhượng 212m² đất cho bà Trần Thị H, phần đất thuộc thửa 1744, tờ bản đồ số 04A tọa lạc tại ấp Phước Long, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Hợp đồng viết tay, lập không đúng quy định. Đến ngày 31/8/2018, ông T, bà Đ với chị Lâm Ngọc Q lập lại hợp đồng đúng mẫu, được công chứng chứng thực. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn, đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, bị đơn đã nhận đất và ở ổn định. Tuy nhiên, bị đơn chỉ thanh toán được 500.000.000 đồng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H, chị Lâm Ngọc Q trả số tiền là 100.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 26/12/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với bị đơn về số tiền bị đơn chưa thanh toán là 80.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị H, chị Lâm Ngọc Q trình bày:

Theo tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2018 thì ông T, bà Đ chuyển nhượng cho bà H tổng diện tích 212m² đất tại thửa 1744, trong đó có 118,5m² đất thổ cư. Phần đất có chiều ngang 06m, chiều dài 50m. Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế chiều ngang chỉ 5,9m, chiều dài 34,50m. Bà H, chị Q cho rằng diện tích đất bị thiếu nên không đồng ý trả số tiền 80.000.000 đồng còn lại cho phía nguyên đơn. Nay phía bị đơn yêu cầu ông T phải bồi thường số tiền cây trồng ông T đã bứng trên đất của bị đơn là 9.000.000 đồng, đồng thời không đồng ý nộp tiền thuế thu nhập cá nhân và yêu cầu ông T trả lại 4.959.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T và bà

Huỳnh Thị Đ. Buộc bà Trần Thị H và chị Lâm Ngọc Q phải trả cho ông Trần Minh T, bà Huỳnh Thị Đ 80.000.000 đồng.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng, bị đơn đã trả 520.000.000 đồng cho nguyên đơn, còn nợ lại 80.000.000 đồng. Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại của hợp đồng, tuy nhiên bị đơn không đồng ý vì cho rằng diện tích đất thực tế lại thiếu so với diện tích chuyển nhượng. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2018, hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, nội dung và hình thức hợp đồng hoàn toàn phù hợp đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã giao đất, bị đơn đã nhận đất và xây dựng nhà trên đất, đã ở ổn định. Phía bị đơn căn cứ vào tờ hợp đồng mua bán đất lập ngày 25/5/2018 không được công chứng, chứng thực để cho rằng nguyên đơn chuyển nhượng thiếu đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, hai bên đã lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 theo đúng mẫu quy định và cơ quan có thẩm quyền đã căn cứ vào hợp đồng này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lâm Ngọc Q.

[2] Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2018 thì tổng diện tích đất ông Trần Minh T và bà Huỳnh Thị Đ chuyển nhượng cho bị đơn là 212m², trong đó 100,7m² đất cây lâu năm thuộc thửa 1852; 111,3m² đất ở nông thôn thuộc thửa 1851. Theo mảnh trích đo địa chính ngày 23/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành thì diện tích đất cây lâu năm thuộc thửa 1852 là 122m² dư 21,3m², phía nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với phần diện tích dư này nên công nhận cho bị đơn là phù hợp. Đối với phần đất ở theo đo đạc thực tế là 100m² có thiếu 11,3m² so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên trước khi chuyển nhượng. Tuy nhiên, diện tích ông T, bà Đ chuyển nhượng là chuyển nhượng hết thửa 1744, có tổng diện tích là 212m² (đến ngày 21/7/2014 thì chuyển mục đích sử dụng đất và tách ra thành thửa 1851, 1852). Do đó, diện tích đo đạc thực tế của thửa 1851, 1852 là 222m² dư 10m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Hơn nữa, khi nhận chuyển nhượng phía bị đơn không yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến

hành đo đạc thực tế để xác định diện tích cho chính xác, phía bị đơn đã thống nhất diện tích chuyển nhượng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T được cấp, đã nhận đất sử dụng, xây dựng nhà trên đất và đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phía bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp.

Tại phiên tòa phía bị đơn cho rằng ông Tuấn chuyển nhượng là 300m² chứ không phải 212m² nên yêu cầu ông Tuấn giao đủ 300m². LỜI TRÌNH BÀY này là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến của bị đơn yêu cầu ông Tuấn bồi thường số tiền 9.000.000 đồng mà ông Tuấn đã bứng cây trên đất. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được các chứng cứ chứng minh là trên đất có cây trồng và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện là có cây trồng trên đất. Do đó, đây chỉ là ý kiến của bị đơn, bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố đối với phần bồi thường cây trồng này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Đối với phần đóng thuế thu nhập cá nhân phía bị đơn yêu cầu ông Tuấn trả lại 4.959.000 đồng. Căn cứ vào Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 thì trách nhiệm nộp thuế, lệ phí bên B (bị đơn) phải chịu. Do đó, yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2018 là đúng theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai và Điều 500 của Bộ luật Dân sự. Bị đơn đã nhận đất ở ổn định và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 80.000.000 đồng là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H, chị Q phải nộp 4.000.000 đồng.

[8] Chi phí thẩm định, định giá, trích lục hồ sơ bà H, chị Q phải chịu là 1.900.000 đồng để trả lại cho ông T, bà Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 351, Điều 352, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30

tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T và bà Huỳnh Thị Đ.

[2] Buộc bà Trần Thị H và chị Lâm Ngọc Q phải trả cho ông Trần Minh T, bà Huỳnh Thị Đ 80.000.000 đồng.

[3] 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị H, chị Lâm Ngọc Q phải nộp 4.000.000 đồng. Ông Trần Minh T, bà Huỳnh Thị Đ được nhận lại 2.500.000 đồng đã đóng theo biên lai số 0017853 ngày 08/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

[5] Chi phí thẩm định, định giá, trích lục hồ sơ: Bà H, chị Q phải nộp là 1.900.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang để giao trả lại cho ông Trần Minh T và bà Huỳnh Thị Đ.

[6] 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

[7] Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lương Phước Đại

Nơi nhận:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lương Phước Đại