

Bản án số: 43/2019/ DS-ST

Ngày 10 - 7 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

-Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Bằng

-Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Hưng

2. Ông Nguyễn Văn Trước

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Hoa –Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

-Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Long Hồ: Ông Nguyễn Tấn Đạt – Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 45/ 2019/ TLST- DS ngày 07 tháng 03 năm 2019, về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2019/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 6 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 54/2019/QĐST-DS, ngày 24 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Hữu T, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Số 52/29, Trần Phú, phường 4, thành phố L, tỉnh L

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Phạm Hữu T là luật sư Phạm Minh T – Văn phòng luật sư Phạm Minh T – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

2. *Bị đơn:* Ông Trương Hoàng H, sinh năm: 1966(vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện H, tỉnh L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Phạm Hữu T trình bày :

Vào ngày 11/12/2017 ông có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Trương Hoàn H thửa đất số 80, 81, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.839m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện H, tỉnh L, số tiền 2.758.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông H có trả cho ông số tiền 2.600.000.000 đồng, ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông H sử dụng cùng ngày.

Theo hợp đồng đặt cọc ông H còn nợ ông 138.000.000 đồng (sau khi đã trừ tiền thuế 20.000.000 đồng). Cũng trong lúc ký hợp đồng đặt cọc ông cũng ký luôn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, ông H có nói khi nào đo đạc xong và làm hợp đồng chuyển nhượng qua cho ông tại Ủy ban nhân dân xã Đ thì ông H sẽ trả số tiền còn lại. Hiện nay ông H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên nhưng ông H không trả tiền cho ông theo thỏa thuận của hợp đồng.

Ông yêu cầu ông H trả cho ông số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 80, 81 còn nợ là 138.000.000 đồng.

-Bị đơn là ông Trương Hoàng H: Vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng không có bản khai ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án có ra thông báo yêu cầu ông H cung cấp các tài liệu chứng cứ có liên quan đến yêu cầu khởi kiện nhưng ông H không cung cấp.

-Ý kiến của ông T tại phiên tòa: Ông T vẫn giữ yêu cầu buộc ông Trương Hoàng H trả cho ông số tiền 138.000.000 đồng.

-Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Do ông T tin tưởng ông H nên khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông T ký luôn cho ông H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời giao toàn bộ giấy tờ cho ông H làm, hiện nay ông H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T buộc ông H trả cho ông T 138.000.000 đồng.

-Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án:

+Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thời hạn chuẩn bị xét xử, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo quy định.

+Về nội dung: Căn cứ các Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 278, 280, 401, 410, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Hữu T.

Buộc ông Trương Hoàng H trả cho ông Phạm Hữu T 138.000.000 đồng.

Về án phí: Ông Trương Hoàng H phải nộp 6.900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Trương Hoàng H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần 2 nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông H.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Trương Hoàng H trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 138.000.000 đồng Hội đồng xét xử nhận thấy:

Biên bản đặt cọc ngày 11/12/2017 được ký kết giữa ông Phạm Hữu T và ông Trương Hoàng H là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thể hiện ông T có chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 80, 81, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.839m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện H, tỉnh L, số tiền 2.758.000.000 đồng, ông H đã trả cho ông T 2.600.000.000 đồng, ông H còn nợ ông T 138.000.000 đồng (sau khi đã trừ tiền thuế 20.000.000 đồng). Hai bên thỏa thuận khi nào ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H tại Ủy ban nhân dân xã Đ thì ông H trả cho ông T số tiền còn lại. Đến thời điểm hiện tại ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, phần đất thửa số 80,81, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện H, tỉnh L được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận nay là thửa 303, 556, tờ bản đồ số 6 do ông Trương Hoàng H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xem như về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/12/2017 ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông H nhưng ông H không thực hiện nghĩa vụ đối với ông T.

Đối với ông H đã được Tòa án thông báo cho ông biết về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu ông cung cấp các tài liệu chứng cứ có liên quan đến yêu cầu khởi kiện, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông H vắng mặt cũng không có bản khai ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện và không cung cấp cho Tòa án bất cứ tài liệu nào để bảo vệ cho quyền lợi của ông, đồng nghĩa với việc ông H chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên cho thấy việc ông T khởi kiện yêu cầu ông H trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa số 80,81 còn nợ 138.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Trương Hoàng H phải nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tiền án phí được tính như sau: 138.000.000 đồng x 5% = 6.900.000 đồng).

[4]. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 278, 280, 401, 410, 500, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Trương Hoàng H phải trả cho ông Phạm Hữu T số tiền 138.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tám triệu đồng).

2. Về án phí: Buộc ông Trương Hoàng H nộp 6.900.000 đồng (Sáu triệu chín trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Hữu T 3.450.000 đồng (Ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0002196 ngày 07 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

3. Quyền kháng cáo: Án xử có mặt nguyên đơn, bị đơn vắng mặt, báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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./.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Long Hồ;
- CC THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Công Bằng