

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 26/2020/DS-ST
Ngày 19-5-2020
“*V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nhủ Khuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Tấn L

Ông Trần Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc San là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Tùng Kháng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Hoàng C - Sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm X, phường T X, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hoàng C: Ông Lữ Thanh L – sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Hẻm Y đường Ng Đ C, Khóm A, Phường B, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H - Sinh năm 1963 (vắng mặt).

Bà Lý Thị Mỹ X – sinh năm 1983 (vắng mặt)

Nơi đăng ký thường trú: ấp T H, xã Th Ph, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay: ấp H Th, xã P H, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Lữ Thanh L trình bày:

Vào năm 2016, ông Đặng Hoàng C có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X một phần đất với diện tích ngang 05m dài 12m tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau với giá 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng), khi đó ông H, bà X trả trước cho ông C 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), còn lại 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) thỏa thuận đến khi nào thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng phần đất trên xong thì ông H, bà X sẽ trả. Đến ngày 18/02/2016, ông Nguyễn Văn H viết giấy nhận nợ và thừa nhận còn nợ ông C 80.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Sau đó, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H bà X thống nhất để ông Lý Trung H đứng tên bên nhận chuyển nhượng và trực tiếp đứng tên chủ sở hữu phần đất trên; hợp đồng được công chứng vào ngày 18/3/2016. Đến ngày 04/7/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước xác nhận nội dung ông Lý Trung H là chủ sử dụng Quyền sử dụng đất số BA 548783. Tuy nhiên đến nay ông H và bà X vẫn chưa trả số tiền còn lại là 80.000.000 đồng. Nay ông Đặng Hoàng C yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lý Thị Mỹ X thực hiện nghĩa vụ chậm thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

Tại các văn bản trình bày ý kiến, ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X thừa nhận vào năm 2016, ông H và bà X có môi giới cho ông Lý Trung H nhận chuyển nhượng phần đất ngang 05m dài 25m của ông Đặng Hoàng C, đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau với giá 140.000.000đồng, ông H trả trước cho ông C 60.000.000đồng, còn lại 80.000.000đồng thỏa thuận đến khi nào chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H xong thì trả đủ. Ngày 18/02/2016, ông H có viết giấy nhận nợ với nội dung là ông H có mua của ông C phần đất như đã nêu trên và còn nợ lại ông C 80.000.000đồng nhằm mục đích là bảo lãnh cho ông H để ông C tin tưởng. Sau đó, giữa hai bên có đến Văn phòng công chứng Đất Mũi để công chứng hợp đồng thì phát hiện phần đất có diện tích ngang 05m, dài 12m50 nên ông H không đồng ý trả tiếp số tiền còn lại. Tuy nhiên, giữa hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C đã giao đất cho ông H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển cho ông H đứng tên. Còn đối với ông Lý Trung H đã chết vào khoảng tháng 3 năm 2019, chưa xác định được người thừa kế. Ông H, bà X cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông C với ông H, ông H có đứng ra bảo lãnh nợ cho ông H thì gia đình ông H không hay biết và không có liên quan nên ông bà không yêu cầu gia đình ông H đứng ra liên đới trả nợ mà do ông bà

chịu trách nhiệm trả nợ. Nếu sau này giữa ông H, bà X với phía gia đình ông H có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện thành vụ kiện khác. Ông H, bà X thừa nhận số nợ trên ông bà có đứng ra bảo lãnh cho ông H nên ông bà đồng ý thanh toán cho ông C nhưng hiện nay ông bà chưa có điều kiện thanh toán.

Đối với ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X đã được Tòa án Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông H và bà X đều vắng mặt. Tòa án tiếp tục triệu tập ông H và bà X đến Tòa án để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng ông H và bà X đều vắng mặt. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tiến hành xét xử vắng mặt ông H và bà X theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hoàng C, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X liên đới trả cho ông Đặng Hoàng C số tiền chậm thanh toán là 80.000.000 đồng.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn là Đặng Hoàng C với bị đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Lý Thị Mỹ X là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp của vụ án: Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X trả số tiền 80.000.000 đồng với lý do ông H và bà X chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía ông C.

Ông H, bà X thừa nhận có đứng ra bảo lãnh cho ông H là còn nợ ông C số tiền 80.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán nên ông bà đồng ý đứng ra thanh toán cho ông C nhưng hiện nay ông bà chưa có điều kiện thanh toán.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 18/3/2016 thể hiện nội dung là ông Đặng Hoàng C có chuyển nhượng cho ông Lý Trung H diện tích đất 60m², tọa lạc ấp Tân Hòa, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 548783 cấp ngày 08/3/2010 do ông Đặng Hoàng C đứng tên có xác nhận ngày 04/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước thể hiện ông Đặng Hoàng C đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất 60m² cho ông Lý Trung H. Ông H là chủ sử dụng QSDĐ số BA 548783.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hoàng C và ông Lý Trung H đã có hiệu lực, các bên đã thực hiện việc giao đất và trả được số tiền 60.000.000đồng, còn lại 80.000.000 đồng thỏa thuận đến khi nào chuyển tên cho bên nhận chuyển nhượng thì thanh toán đủ. Ông H cho rằng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông H và ông H phát hiện diện tích đất không như thỏa thuận ban đầu nhưng ông H và ông H không có ý kiến mà vẫn đồng ý việc chuyển tên quyền sử dụng cho ông H đứng tên. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn và bị đơn vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét tính hợp pháp của việc thiết lập hợp đồng và thực hiện hợp đồng mà chỉ xem xét yêu cầu của phía nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ chậm thanh toán.

[3] Xét yêu cầu của phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông C và ông H nhưng ông H là người bảo lãnh và đứng ra viết giấy nhận nợ; bà X không ký tên giấy nhận nợ nhưng thời điểm đó bà X và ông H là vợ chồng sống chung nhà, bà X và ông H cùng thống nhất trình bày ý kiến là có bảo lãnh nhận nợ cho ông H và vợ chồng ông bà đồng ý trả nợ cho ông C với số tiền là 80.000.000đồng nhưng vì hiện tại chưa có điều kiện trả. Đối với ông Lý Trung H hiện đã chết chưa xác định được người thừa kế, ông H và bà X không yêu cầu phía ông H cùng liên đới thanh toán nợ cho ông C mà tự vợ chồng ông bà có nghĩa vụ thanh toán. Nếu sau này giữa ông H, bà X với phía ông C có tranh chấp về số tiền trên thì khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[4] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Từ phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Đặng Hoàng C buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X liên đới trả nợ với số tiền 80.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.000.000 đồng, do yêu cầu của ông C đối với ông H, bà X được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông H và bà X phải chịu số tiền án phí nêu trên theo 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các Điều 26; 35; 39; 147, 227, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Các Điều 410, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự.

Điều 27 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Đặng Hoàng C đối với ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X liên đới thanh toán cho ông Đặng Hoàng C số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Đặng Hoàng C có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông H và bà X pH trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X pH chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.000.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Đặng Hoàng C không pH chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông C có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004648 ngày 31/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Ông C được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí nêu trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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.

Án xử sơ thẩm công khai ông Đặng Hoàng C có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn H và bà Lý Thị Mỹ X có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Đương sự;
- Lưu VP-HS.

Trần Nhủ Khuyên