

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 05/2018/DSST

Ngày: 30/01/2018

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 CHÂU THÀNH**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Bình

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Vân
2. Ông Huỳnh Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 261/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2017, về việc “Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2018/QĐXXST-DS ngày 10/01/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp L, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; HKTT: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tạm trú: Số 456, đường A, ấp L, B, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24.tháng 10 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm chị T trình bày:

Ngày 18/8/2017, chị L có làm giấy tay chuyển nhượng cho chị một căn nhà và đất tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh với số tiền 700.000.000 đồng. Chị đặt cọc trước 20.000.000 đồng, chị L có làm giấy tay hợp đồng bán nhà đất cho chị. Sau đó, chị đã nhiều lần yêu cầu chị L làm thủ tục chuyển nhượng cho chị nhưng chị L cố tình dây dưa không thực hiện. Nay chị T yêu cầu chị L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T. Nếu không thực hiện hợp đồng thì chị L phải trả cho chị số tiền gốc là 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 40.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng

Bị đơn chị Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 18 tháng 8 năm 2017, chị và chị T có thỏa thuận, chị bán cho chị T nhà đất tọa lạc ấp L, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Chị T đưa tiền cọc cho chị 20.000.000 đồng, chị có viết cho chị T hợp đồng bán nhà đất. Trước khi bán nhà đất chị nói với chị T nhà đất chị có làm hợp đồng cho anh H thuê nhà năm năm, anh H nói chị bán nhà đất thì phải bồi thường theo hợp đồng, chị T nói để chị T nói chuyện và thương lượng với anh H, chị và chị T thỏa thuận trong một tuần hai bên sẽ làm xong thủ tục sang tên nhà đất, thì chị T chồng đủ số tiền còn lại cho chị. Ngày 21/8/2017, chị và chị T lên phòng công chứng của bà C làm thủ tục thì chị T chê đất thổ cư ít kêu chị bớt tiền chị không đồng ý, chị T không chịu làm thủ tục sang tên bỏ về, khoảng 2 ngày sau chị T yêu cầu chị trả lại tiền cọc, chị không đồng ý trả. Sau đó, chị tiếp tục kêu chị T ra làm thủ tục sang tên nhà đất nhưng chị T không ra làm thủ tục mà xin lại tiền cọc. Ngày 29/9/2017 chị và chị T ra UBND xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh để giải quyết hợp đồng thuê nhà giữa chị và anh H, anh H yêu cầu số tiền 25.000.000 đồng, chị T kêu chị phụ tiền chị không đồng ý vì trước khi bán nhà đất chị T hứa là chị T lo được hợp đồng thuê nhà giữa chị và anh H nên chị mới nhận tiền cọc. Nay chị T yêu cầu chị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T, chị không đồng ý vì vướng hợp đồng thuê nhà đất giữa chị và anh Nguyễn Văn H, mặt khác chị T chê đất ít thổ cư, thỏa thuận một tuần phải sang tên kéo dài đến nay hơn hai tháng nên chị không đồng ý bán nữa, chị đồng ý trả tiền cọc 20.000.000 đồng cho chị T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H trình bày tại biên bản ngày 11 tháng 8 năm 2017

Anh là người thuê nhà của bà L, thời hạn là 5 năm từ ngày 06/6/2014 đến ngày 06/6/2019, mỗi tháng tiền thuê nhà là 500.000 đồng, anh ở đến tháng 8 năm 2017, thì bà T và bà L chuyển nhà đất cho nhau. Bà T và bà L bàn bạc với nhau như thế nào

anh không biết. Bà L có nói với bà T là bà L đang ký hợp đồng cho anh thuê nhà nên không bán được phải hỏi ý kiến của anh. Bà T hỏi anh nên anh nói nếu 02 bên mua bán với nhau thì phải hỗ trợ tiền di dời cho anh, bà T đồng ý hỗ trợ nhưng sau đó bà T không hỗ trợ mà nhiều lần điện thoại kêu anh di dời đi chỗ khác, anh không đồng ý dời đi. Còn việc mua bán nhà đất giữa bà T và bà L có thực hiện hay không thì anh không biết. Nay bà T và bà L có chuyển nhượng nhà đất với nhau thì phải hỗ trợ tiền di dời cho anh.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thanh T, buộc chị Nguyễn Thị L phải trả cho T số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 40.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh H.

[2] Về nội dung: Ngày 18/8/2017, chị L và chị T có làm giấy tay chị L chuyển nhượng cho chị T một căn nhà và đất tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh với số tiền 700.000.000 đồng. Chị T đã đặt cọc cho chị L số tiền 20.000.000 đồng là có thật.

[3] Xét Hợp đồng bán nhà đất ngày 18/8/2017 giữa chị T và chị L làm giấy tay thỏa thuận về chuyển nhượng nhà đất do hai bên mới đặt cọc không làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên tước bạ nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chưa được nhà nước pháp luật công nhận. Tại phiên tòa hôm nay chị T yêu cầu chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện hợp đồng thì chị L phải trả cho chị số tiền gốc là 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 40.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay cũng như trước đây chị L cho rằng hai bên thỏa thuận trong một tuần làm xong thủ tục chuyển nhượng và chị T chê đất thổ cư ít và chị T không giải quyết được hợp đồng thuê nhà giữa chị L với anh H là không có cơ sở, vì chị L không có chứng cứ chứng minh hai bên thỏa thuận làm thủ tục xong trong một tuần, và chị T chê đất thổ cư ít, còn anh H không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng nhà đất giữa chị L và chị T, chị L và chị T có chuyển nhượng nhà đất với nhau thì phải hỗ trợ tiền di dời cho anh H.

Tại phiên tòa hôm nay chị T vẫn giữ yêu cầu chị L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng còn chị L không thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận do đó chị L phải trả lại cho chị T tiền cọc là 20.000.000 đồng và phải trả một khoản tiền tương ứng giá trị tài sản đặt cọc là 20.000.000 đồng, như vậy chị L phải trả cho chị T tổng cộng số tiền là 40.000.000 đồng. Việc chị T yêu cầu phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng chỉ có cơ sở chấp nhận 20.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành đề nghị Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thanh T, buộc chị Nguyễn Thị L phải trả cho T số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 40.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự.;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Chị Nguyễn Thị Thanh T về việc “Đòi tiền cọc”.

Buộc chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thanh T tổng cộng số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

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

2/ Án phí: chị Nguyễn Thị L phải chịu 2000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018427 ngày 24 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, chị T còn phải nộp 700.000 đồng (Bảy trăm nghìn đồng).

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 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 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án báo cho chị T, chị L biết được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với anh H vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Châu Thành;
- THADS H.Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu : Tập án , H/s.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Bình

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Kim Linh – Hoàng Đình Ngân

Nguyễn Thị Minh Bình