TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN HƯNG** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2019/DS-ST
Ngày: 01 - 11 - 2019
V/v Tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HƯNG – TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Long.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Phương.
2. Ông Nguyễn Ngọc Giao.

***-Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng *tham gia phiên tòa:*

Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 01 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2019/QĐ-STDS ngày 25/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 25/2019/QĐST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đức D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 14/7, , phường Thạnh M, L, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bị đơn: Ông Trần Văn R, sinh năm 1960.

Bà Lê Thị N, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 171, ấp G, G, xã H, T, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Q, sinh năm 1964.

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố G, T, A thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, Long An.

Ủy ban nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Tân Hưng: Ông Nguyễn Văn Nghĩa, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Hưng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 516/UBND-NC ngày 27/5/2019).

[Anh D, ông R, bà H có mặt, ông N vắng mặt có đơn xét xử vắng mặt, ông Q và bà N vắng mặt không lý do]

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn anh Nguyễn Đức D trình bày: Vào ngày 09/8/2018 anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và căn nhà trên đất của ông Trần Văn R và bà Lê Thị N diện tích 80m^2, đất tại thửa số 4863, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Gò Gòn, xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An giá 300.000.000 đồng, anh đã trả đủ tiền, hai bên có lập "giấy bán nhà" ngày 09/8/2019, ông R, bà N hẹn sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ lập thủ tục chuyển quyền cho anh. Nhưng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông, bà không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh như thỏa thuận, mặc dù anh đã yêu cầu nhiều lần. Nay anh khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn R và bà Lê Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 4863, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Gò Gòn, xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An và căn nhà trên đất cho anh. Trường hợp ông R và bà N không đồng ý thực hiện theo thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng thì anh đồng ý hủy bỏ "giấy bán nhà" lập ngày 09/8/2018 và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông R và bà N phải hoàn trả lại cho anh số tiền đã nhận 300.000.000 đồng và lãi suất phát sinh 1,66%/tháng tính từ ngày 09/8/2018 đến ngày xét xử 01/11/2019 thời gian 14 tháng 22 ngày, tiền lãi 73.327.000 đồng, tổng cộng tiền gốc và lãi là 373.327.000 đồng.

2. Tại phiên tòa hôm nay ông Trần Văn R trình bày: Ông không thừa nhận giữa ông và vợ ông có thỏa thuận viết giấy tay "Giấy bán nhà" cho anh Nguyễn Đức D, ông chỉ vay của anh D 120.000.000 đồng, anh D có đưa ông một tờ giấy trắng yêu cầu ông ký tên, vợ ông không ký tên, bên trong không ghi nội dung. Ông đã trả tiền lãi cho anh D 57.000.000 đồng, không có sự thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất như lời trình bày của anh D. Nay ông đồng ý trả cho anh D 120.000.000 đồng, không đồng ý chuyển nhượng nhà và đất theo yêu cầu của anh D.

Bà Lê Thị N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

3. Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Ông Huỳnh Q và bà Nguyễn Thị H trình bày: Hiện nay ông Trần Văn R và bà Lê Thị N còn nợ ông, bà 54.000.000 đồng ông, bà đã có đơn yêu cầu thi hành án. Nay ông, bà không đồng ý để ông R và bà N sang nhượng nhà và đất trên cho anh D.

-Ông Nguyễn Văn Ng đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hưng có ý kiến: Hiện nay ông R và bà N còn nợ tiền sử dụng đất đối với thửa đất trên, khi nào ông R và bà N trả xong khoản tiền nợ trên thì mới được quyền chuyển nhượng cho người khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

-Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự, đương sự ông D, ông R, ông N và bà H chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự, ông Q và bà N không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

-Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Đức D khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn R và bà Lê Thị N lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất là không có cơ sở chấp nhận vì quyền sử dụng đất hiện nay ông R và bà N còn đang nợ tiền sử dụng đất của UBND huyện Tân Hưng. Tuy nhiên, do ông D đã trả cho ông R và bà N số tiền

300.000.000 đồng nên cần buộc ông R và bà N hoàn trả cho ông D số tiền trên và tính lãi suất phát sinh là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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:

Về thủ tục tố tụng:

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa anh Nguyễn Đức D với ông Trần Văn R, bà Lê Thị N là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về tống đạt văn bản tố tụng cho đương sự hợp lệ nhưng phía bị đơn bà Lê Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Q không đến, Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Xét thấy:

[1] Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Đức D với ông Trần Văn R, bà Lê Thị N được thể hiện bằng "Giấy bán nhà" do hai bên xác lập ngày 09/8/2018, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Anh D cho rằng ông R và bà N đã nhận đủ tiền nhưng không lập thủ tục sang tên cho anh. Ông R cho rằng ông và vợ ông không ký vào "Giấy bán nhà" mà trước đó ông có vay của anh D 120.000.000 đồng, anh D yêu cầu ông ký tên và ghi họ tên vào tờ giấy trắng theo yêu cầu của anh D, bên trong không ghi nội dung, ông đã trả tiền lãi cho anh D được 57.000.000 đồng, nay ông đồng ý cùng vợ ông trả cho anh D số tiền nợ vay 120.000.000 đồng, không đồng ý chuyển nhượng căn nhà và đất theo yêu cầu của anh D. Tuy nhiên, lời trình bày của ông R không có cơ sở, bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án ông R và bà N vắng mặt nên Tòa án đã trưng cầu giám định chữ viết và chữ ký tên trong tờ "Giấy bán nhà" ngày 09/8/2018 có phải do ông R và bà N ký và viết không, *(mẫu so sánh là chữ ký, chữ viết trong tờ khai tiền sử dụng đất, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn R viết và ký tên ngày 02/8/2018 bản chính lưu giữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Hưng và chữ ký, chữ viết họ tên của bà Lê Thị N trong biên bản hòa giải và biên bản hòa giải thành ngày 15/11/2011 bản chính đang lưu giữ tại Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng)*. Căn cứ kết luận giám định số: 259/2019/KLGĐ ngày 18/6/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An xác định chữ ký tên và chữ viết trong "Giấy bán nhà" ngày 09/8/2019 và chữ ký và chữ viết mẫu so sánh gởi kèm là do cùng một người viết và ký tên. Ngoài ra, ngày 18/5/2019 Tòa án lập biên bản ghi lời khai của ông Trần Văn R, ông R thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên trong "Giấy bán nhà" lập ngày 09/8/2018 là do ông và bà Lê Thị N vợ ông viết và ký tên nhưng ông cho rằng ông, bà không nhận số tiền 300.000.000 đồng từ anh D mà chỉ nhận từ anh Dũng 120.000.000 đồng và đã trả tiền lãi được 57.000.000 đồng nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho anh D và anh D cũng đồng ý nhưng yêu cầu ông R và bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền

300.000.000 đồng và tính lãi suất phát sinh 1,66%/tháng, thời gian tính từ ngày 09/8/2018 đến ngày 31/11/2019. Xét thấy, ông R và bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 4863, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp Gò Gòn, xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An cho anh D nhưng ông R và bà N còn nợ tiền sử dụng đất, nay ông R cũng không đồng ý chuyển nhượng cho anh D và anh D cũng đồng ý hủy "Giấy bán nhà" lập ngày 09/8/2018 nên cần hủy "Giấy bán nhà" lập ngày 09/8/2018 giữa anh D với ông R và bà N là phù hợp ý chí của các bên. Tuy nhiên, do anh D đã trả cho ông R và bà N số tiền 300.000.000 đồng bằng giá trị căn nhà và đất do hai bên thỏa thuận, trong trường hợp này anh D không có lỗi nên cần buộc ông Trần Văn R và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Đức D 300.000.000 đồng và lãi suất 1,66%/tháng thời gian 14 tháng 22 ngày số tiền 73.327.000 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi 373.327.000 đồng là phù hợp.

[2] Đối với "Giấy bán nhà" lập ngày 09/8/2018 giữa anh Nguyễn Đức D với ông Trần Văn R, bà Lê Thị N do các bên đồng ý hủy nên cần hủy là phù hợp.

[3] Về chi phí giám định, đo đạc, thẩm định và định giá: Ông Trần Văn R và bà Lê Thị N phải liên đới chịu số tiền 14.576.000 đồng, anh D đã tạm ứng trước nên ông R và bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho anh D số tiền trên.

[4] Về án phí: Ông Trần Văn R và bà Lê Thị N phải chịu 18.666.000 đồng.

Anh Nguyễn Đức D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 277, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 131, 288, 401, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 95, 96, 97, 166, 167, 168 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình;

Căn cứ 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức D đối với ông Trần Văn R và bà Lê Thị N.

Buộc ông Trần Văn R và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Đức D số tiền 373.327.000 đồng (Trong đó nợ gốc 300.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 09/8/2018 đến ngày 01/11/2019 số tiền 73.327.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Hủy "Giấy bán nhà" lập ngày 09/8/2018 giữa anh Nguyễn Đức D với ông Trần Văn R và bà Lê Thị N.

3. Về chi phí giám định, định giá, đo đạc và thẩm định: Ông Trần Văn R và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới chịu tổng số tiền 14.576.000 đồng. Do anh D đã tạm ứng trước nên anh R và bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Đức D số tiền 14.576.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn R và bà Lê Thị N phải liên đới chịu 18.666.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Đức D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh D số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008625 ngày 22/3/2019 và biên lai số 0008675 ngày 04/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận
-TAND tỉnh;
-VKSND huyện;
-THA DS huyện;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ - án văn.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ toạ phiên toà

Huỳnh Văn Long