

Số: 96/2017/DS-ST

Ngày: 31 - 5 - 2017

*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 GÒ CÔNG TÂY, TỈNH TIỀN GIANG  
*Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kim Phụng**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Sương**.

2. Ông **Lê Thanh Nghị**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Đỗ Thanh Phong** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Đoàn Hữu Nhân** – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 36/2017/TLST-DS ngày 06/3/2017 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2017/QĐXXST-DS ngày 10/5/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1951.

1.2. Ông **Bùi Văn Ph**, sinh năm 1946.

Cùng trú tại: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1949.

2.2. Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1950.

Cùng trú tại: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Bà R, bà T, ông Th có mặt; ông Ph có đơn xin vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\*Trong đơn khởi kiện nhận ngày 06/3/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị R và ông Bùi Văn Ph cùng yêu cầu bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Th có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền còn nợ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/10/2007 là 10.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định là 9%/năm của số tiền chậm trả tính từ ngày 08/10/2007 đến ngày xét xử là 8.682.500đ (09 năm 07 tháng 23 ngày). Nguyên đơn đưa ra tình tiết lập luận như sau:

Năm 2007, nguyên đơn có chuyển nhượng phần đất diện tích 4.300m<sup>2</sup> gồm 4.200m<sup>2</sup> đất lúa thửa 1115 và 100m<sup>2</sup> đất lối dẫn nước thuộc thửa 1906 (1113 cũ) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho bị đơn. Các bên thỏa thuận miệng như sau: Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ, bị đơn đưa trước 140.000.000đ, còn 10.000.000đ thỏa thuận sẽ giao ngay khi hoàn tất thủ tục sang tên. Có lập hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 08/10/2007, nguyên đơn thừa nhận đúng là chữ ký nhưng số tiền 140.000.000đ là do địa chính xã tự ghi. Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay thì bị đơn vẫn không trả tiếp cho nguyên đơn số tiền 10.000.000đ nên nguyên đơn khởi kiện.

\*Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với những tình tiết lập luận như sau:

Năm 2007, bị đơn có nhận chuyển nhượng của nguyên đơn phần đất diện tích 5.000m<sup>2</sup> có cả 100m<sup>2</sup> đường nước cụ thể 3.262m<sup>2</sup> đất thửa 1115 và 1.738m<sup>2</sup> thửa 1906 (1113 cũ) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá nhận chuyển nhượng là 140.000.000đ, đã giao tiền đầy đủ và đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 08/10/2007 cũng ghi rõ giá chuyển nhượng là 140.000.000đ nên bị đơn không còn nợ tiền của nguyên đơn.

\*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân theo đúng pháp luật tố tụng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\*Ngoài lời khai các đương sự, biên bản công khai chứng cứ và hòa giải thì vụ án có các tài liệu, chứng cứ sau:

- Các biên bản hòa giải tại ấp T và tại Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 13/5/2011, 31/5/2011, 21/8/2010, 22/6/2011, 25/8/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2007.

- Biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang ngày 11/8/2014.

- Kết luận giám định ngày 13/5/2013 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang về chữ ký bà R, ông Ph trong Hợp đồng chuyển nhượng.

- Các biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 20/4/2015, phúc thẩm ngày 09/9/2015.
- Bản sao bản án dân sự sơ thẩm ngày 88/2015/DS-ST ngày 20/4/2015 và phúc thẩm số 370/2015/DS-PT ngày 16/9/2015.
- Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây về việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng đối với:
  - + Ông NLC1, nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ vào ngày 05/4/2017.
  - + Ông NLC2, nguyên cán bộ địa chính xã Đ vào ngày 30/3/2017.
- Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ngày 18/5/2017 về số tiền chuyển nhượng trong Hợp đồng đối với:
  - + Bà NLC3, ông NLC4 là thành viên tổ hòa giải của ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
  - + Ông NLC5, nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ.
- \*Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ kết quả tranh tụng và các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ph đã có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét nội dung tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2007 giữa nguyên đơn với bị đơn về diện tích đất tranh chấp đã được Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử theo bản án số 88/2015/DS-ST ngày 20/4/2015 và Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo bản án số 370/2015/DS-PT ngày 16/9/2015.

[4] Phía nguyên đơn trình bày giá chuyển nhượng 150.000.000đ là thỏa thuận miệng, không có giấy tờ gì chứng minh, bên bị đơn không thừa nhận chỉ thừa nhận giá thỏa thuận là 140.000.000đ. Trong hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, phía nguyên đơn thừa nhận chữ ký và kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang là đúng chữ ký của nguyên đơn thì có ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 140.000.000đ.

[5] Tòa án có tiến hành xác minh ông NLC2 là địa chính xã thời điểm năm 2007 thì ông NLC2 cho biết chữ viết số tiền 140.000.000đ ghi trong Hợp đồng do các bên tự thỏa thuận và ghi vào Hợp đồng, ông không biết gì. Xác minh đối với ông NLC1 là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng thì ông NLC1

cho biết giá chuyển nhượng 140.000.000đ là do các bên tự thỏa thuận và được ghi đúng như thỏa thuận của các bên, việc bà R cho rằng giá chuyển nhượng là 150.000.000đ thì ông không rõ.

[6] Theo đơn yêu cầu của bà R, Tòa án có tiến hành xác minh đối với bà NLC3 là thành viên tổ hòa giải ấp T có tham dự buổi hòa giải vào ngày 22/6/2011 giữa các bên, bà NLC3 trình bày khi hòa giải thì bà R với ông Ph có nêu số tiền chuyển nhượng là 150.000.000đ, nói ông Th với bà T còn nợ 10.000.000đ nhưng lúc đó ông Th với bà T chỉ im lặng, không trả lời. Xác minh đối với ông NLC5 là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ thì ông NLC5 cho biết năm 2010 ông có chủ trì hòa giải giữa các bên đương sự, tại buổi hòa giải thì bà R có nêu số tiền chuyển nhượng 150.000.000đ, nói ông Th với bà T đưa trước 140.000.000đ còn nợ lại 10.000.000đ; việc ông Th với bà T có thừa nhận hay không thì do thời gian lâu quá nên không nhớ rõ. Qua xem xét 02 biên bản có sự tham gia của bà NLC3 với ông NLC5 thì hoàn toàn không có nêu đến nội dung số tiền chuyển nhượng giữa các bên.

[7] Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự: Tại khoản 5 Điều 70 về Quyền và nghĩa vụ của đương sự như sau “*Cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình*”; tại khoản 1, khoản 4 Điều 91 về Nghĩa vụ chứng minh như sau “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp*” và “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án*”.

[8] Từ những nhận định nêu trên, giá thỏa thuận chuyển nhượng 140.000.000đ mà phía ông Th với bà T trình bày là có cơ sở. Ông Ph với bà R thừa nhận ông Th với bà T đã giao đủ cho số tiền 140.000.000đ, nên số tiền chuyển nhượng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2007 đã thực hiện xong. Việc ông Ph với bà R trình bày giá 150.000.000đ và nói ông Th với bà T còn nợ 10.000.000đ nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên yêu cầu khởi kiện của ông Ph với bà R là không có cơ sở.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Ph với bà R phải chịu 5% án phí với số tiền là  $18.682.500đ \times 5\% = 934.125đ$ . Tuy nhiên, căn cứ Điều 2, Điều 3 Luật người cao tuổi thì ông Bùi Văn Ph sinh năm 1946 (71 tuổi) với bà Nguyễn Thị R sinh năm 1951 (66 tuổi) là người cao tuổi và ông, bà có đơn đề nghị miễn, giảm án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Đối với số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp được hoàn lại theo quy định.

[10] Xét ý kiến Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 70, khoản 3 Điều 72, Khoản 1, 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2, Điều 3 Luật người cao tuổi.

### **Xử:**

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Bùi Văn Ph với bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th với bà Nguyễn Thị T trả số tiền còn nợ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/10/2007 là 10.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định là 9%/năm của số tiền chậm trả tính từ ngày 08/10/2007 đến ngày xét xử là 8.682.500đ (09 năm 07 tháng 23 ngày).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho ông Bùi Văn Ph với bà Nguyễn Thị R số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 38461 ngày 06/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tính từ ngày tổng đạt bản án hợp lệ.

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện GCT;
- Chi cục THADS huyện GCT;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

**Trần Thị Kim Phụng**

