

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày: 04-12-2019

chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Quế

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Công Định
2. Ông Nguyễn Văn Chính

- **Thư ký phiên toà:** Bà Lê Thị Bảo Trâm, là Thư ký Toà án nhân dân huyện Thới Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa: Ông Võ Hồng Quân-Kiểm sát viên

Trong ngày 04 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp tiền trong việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Cà Mau

2. *Bi đơn*: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện Th, tỉnh Cà Mau

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Bá Ph, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm O, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 30/8/2019, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Bà N có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T diện tích 3,7 công đất (công tầm lớn) tọa lạc tại ấp P, xã Th, huyện Th, tỉnh Cà Mau với giá 65 triệu đồng. Bà N đã thanh toán cho ông T được 55 triệu đồng, còn thiếu lại 10 triệu đồng, hẹn khi nào ông T giao bằng khoán (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì bà N thanh toán nốt số tiền còn lại.

Sau đó, ông T kêu bà N nhận bằng khoán đất, nhưng lại đòi bà N trả thêm 10 triệu đồng nữa (cộng với số tiền còn thiếu 10 triệu đồng, bà N phải thanh toán cho ông T là 20 triệu đồng). Bà N không đồng ý giao thêm tiền mà chỉ chấp nhận trả 10 triệu đồng như đã thỏa thuận, nhưng ông T không chịu. Vì vậy, phía ông T xin chuộc lại phần đất với giá 70 triệu đồng được bà N đồng ý. Ông T trả cho bà N được 02 lần với số tiền là 30 triệu đồng, còn nợ lại 40 triệu đồng hẹn khi nào ông T chuyển nhượng được phần đất thì sẽ thanh toán đủ số tiền này cho bà N. Nay ông T đã chuyển nhượng được phần đất nhưng lại không thực hiện cam kết.

Vì vậy, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T thanh toán khoản tiền còn nợ là 40.000.000 đồng.

** Theo lời khai ngày 01/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Bá Ph trình bày:*

Anh Ph có biết sự việc bán đất giữa bà N và ông T. Bà N cho ông T chuộc lại đất, còn ông T phải trả lại cho bà N bao nhiêu tiền thì anh không biết. Nhưng hiện tại anh nghe nói ông T vẫn chưa trả hết tiền cho bà N.

Trên phần đất mà bà N cho ông T chuộc lại đất có căn nhà của vợ chồng anh Ph. Lý do anh Ph cất nhà là do bà N nhận chuyển nhượng đất từ ông T và hứa cho vợ chồng anh Ph phần đất này. Lúc đó, giữa anh Ph và ông T thỏa thuận là ông T trả cho anh Ph 50 triệu đồng thì anh Ph mới dọn nhà đi. Thực tế, ông T đã thanh toán cho anh Ph số tiền này làm 02 lần (lần 1 thanh toán 30 triệu, lần 2 thanh toán 20 triệu). Còn việc ông T chuyển nhượng phần đất này cho ai hay chưa thì anh không biết.

Số tiền ông T thanh toán cho anh Ph không liên quan gì đến số tiền mà ông T phải trả cho bà N.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Bà N vẫn bảo lưu ý kiến như đã được trình bày trên.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự;

+ Phát biểu về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông T và anh Ph. Đề nghị áp dụng các điều 358, 404 của Bộ luật dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà N, buộc ông T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N 40 triệu đồng. Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông T và anh Ph được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng, phù hợp với quy định của tố tụng dân sự.

[3] Tuy ông T không có ý kiến, nhưng với các chứng cứ do phía bà N cung cấp, xác định được, trước khi bà N khởi kiện ông T, thì ông T đã khởi kiện bà N được Tòa án nhân dân huyện Thới Bình thụ lý vụ án số 175/2017/TLST-DS ngày 03/4/2017. Quá trình giải quyết vụ án thụ lý số 175/2017/TLST-DS ngày 03/4/2017, ông T thừa nhận việc giữa ông và bà N thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.296,8m², thuộc thửa 293, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp 8, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, bà N trả lại cho ông T phần đất nói trên, ông T trả lại cho bà N 70 triệu đồng, ông T đã trả được 20 triệu đồng, ông T yêu cầu bà N và anh Ph (con của bà N) phải di dời nhà, giao trả phần đất, thì ông T sẽ thanh toán cho bà N số tiền còn lại là 50 triệu đồng. Đến ngày 13/11/2018, ông T rút đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân huyện Thới Bình đình chỉ giải quyết vụ án tại quyết định số 71/2018/QĐST-DS ngày 13/11/2018.

[4] Theo bà N xác định, sau khi anh Ph di dời căn nhà và bà N trả đất cho ông T, thì ông T đã chuyển nhượng phần đất cho người khác. Tuy nhiên, ông T chỉ có thanh toán cho bà N được 10 triệu đồng vào ngày 20/02/2019. Việc giao nhận tiền, đôi bên có làm biên nhận. Qua xác minh tại chính quyền địa phương ấp 8, xã Thới Bình và ông Nguyễn Văn Hoàng, xác định việc ông T nhận lại phần đất, đã chuyển nhượng cho người và có thanh toán cho bà N được 10 triệu đồng là thực tế xảy ra.

[5] Theo trình bày của anh Ph và xác minh tại chính quyền ấp 8, xã Thới Bình, xác định được, phía ông T có hỗ trợ cho anh Ph 02 lần với tổng số tiền là 50 triệu đồng di dời nhà cửa để trả lại phần đất mà phía ông T chuyển nhượng cho bà N. Số tiền ông T giao cho ông Ph không thuộc khoản tiền 50 triệu đồng mà ông T có trách nhiệm thanh toán cho bà N.

[6] Với các chứng cứ nói trên, cho thấy, việc ông T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho bà N là vi phạm nghĩa vụ cam kết. Do đó, việc bà N khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán khoản tiền còn lại do việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở được chấp nhận. Trên có sở ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp, buộc ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà N khoản tiền còn nợ là 40.000.000 đồng. Trường hợp chậm thanh toán, ông T còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định.

[7] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5%. Bà N được miễn nộp tạm ứng án phí, nên không xử lý.

[8] Tại phiên tòa: Bà N có mặt, nên thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày tuyên án; ông T và anh Ph vắng mặt, nên thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 423, 427 của Bộ luật dân sự; Điều 26 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:

1. Xét xử vắng mặt ông Huỳnh Văn T và anh Nguyễn Bá Ph.
2. Buộc ông Huỳnh Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng là khoản tiền còn thiếu trong việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
3. Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp ông T không chịu thanh toán cho bà N khoản tiền nói trên, thì hàng tháng, ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.
4. Ông T phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5%.
5. Bà N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông T và anh Ph được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ
6. 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 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:

- VKS nd huyện Thới Bình;
- Chi cục THA dân sự huyện Thới Bình;
- Phòng KTNV&THA TA nd tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Trọng Quế