TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THOẠI SƠN
TỈNH AN GIANG

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

Số: 75/2017/DS-ST.
Ngày: 07/12/2017.
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 THOẠI SƠN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Triều .

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Lê Văn Hoàng
2. Bà: Nguyễn Thị Hồng Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Xuyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Dáng Hương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2017/TLST-DS, ngày 05 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 335/2017/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1957 (có mặt)
Cư trú: Số 179, ấp Mỹ Thành, xã Định Mỹ, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

2 Bị đơn: Bà Phạm Thị Như N, sinh năm 1982 (có mặt)
Cư trú: Ấp Mỹ Thành, xã Định Mỹ, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Thoại sơn, nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày***:** Vào khoảng tháng 8 năm 2013 (âl), tôi có chuyển nhượng cho cháu tôi là Phạm Thị Như N diện tích đất thổ cư (ngang 02m, dài 40m) để mở đường đi vào nhà trọ. Khi bán hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, giá bán 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* Sau khi thỏa thuận việc mua bán, N có xin phép tôi cho xây dựng bức tường ngang

vào nhà trọ và hẹn 02 tháng sau sẽ hốt hụi trả tiền cho tôi xong thì hai bên tiến hành làm thủ tục sang tên. Đúng hẹn, N không thực hiện như cam kết, cứ hẹn lần không chịu trả tiền và bỏ địa phương đi một thời gian. Do N không trả tiền mua đất, nên tôi quyết định bán diện tích đất trên cho người khác thì N đứng ra ngăn cản. Sau đó, tôi làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Định Mỹ hòa giải nhưng không thành.

Nay, tôi yêu cầu Phạm Thị Như N có trách nhiệm trả cho tôi số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến khi kết thúc vụ kiện. Tôi đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho N diện tích 80,1m^2.

Bị đơn bà Phạm Thị Như N trình bày: Khoảng giữa tháng 7/2013 (âl), tôi với bà Phạm Thị L (là cô ruột của tôi) có thỏa thuận mua bán một miếng đất thổ cư ngang là 2m, chiều dài khoảng 40m (tính từ lộ nhựa ra tới hậu) với số tiền là 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* để xây dựng đường đi vào nhà trọ. Sau khi bán, khoảng cuối tháng 7/2013 (âl) cô L có qua nhà tôi yêu cầu đưa tiền trước mới cho xây dựng, tôi đồng ý và giao tiền trước cho cô L là 45.000.000 đồng và hứa với cô L khi nào làm thủ tục sang tên xong thì sẽ đưa hết số tiền còn lại. Đến đầu tháng 11/2016, cô L có qua nói với tôi giá đất bán cho tôi quá rẻ so với giá thị trường nên bà lấy lại bán cho người khác với giá 100.000.000 đồng còn việc mua bán giữa tôi với cô L thì cô cháu sẽ thỏa thuận sau, tôi không đồng ý thì cô L thưa tôi ra Ủy ban nhân dân xã Định Mỹ để yêu cầu giải quyết.

Nay tôi không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của cô L, tôi đã trả được 45.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại cô L 5.000.000 đồng mà thôi. Tôi yêu cầu cô L làm thủ tục sang tên cho tôi diện tích 80,1m^2 tôi sẽ giao số tiền 5000.000 đồng còn lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, các đương sự cũng chấp hành đúng với quy định pháp luật. Về trình tự thụ lý, biên bản tống đạt, việc tuân theo pháp luật đảm bảo theo đúng trình tự quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Về đề xuất hướng giải quyết: Do việc chuyển nhượng diện tích 80,1m^2 giữa bà L với bà N không lập thành văn bản, không thực hiện theo quy định pháp luật nên tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc bà N trả lại cho bà L diện tích 80,1m^2 đất; bà N cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng có đưa trước cho bà L số tiền 45.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có đưa tiền cho bà L nên không thể chấp nhận yêu cầu của bà N buộc bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 80,1m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phạm Thị L, nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ khẩu gia đình chỉ thể hiện bà Phạm Thị L và bà Nguyễn Thị Bày là thành viên, bà Bày hiện nay đã chết, không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Do đó, chỉ xác định bà Phạm Thị L là người tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp với quy định pháp luật.

Xuất phát từ mối quan hệ cô cháu, nên bà Phạm Thị L có bán cho bà Phạm Thị Như N diện tích đất thổ cư ngang 02m, dài 40m với giá 50.000.000 đồng. Theo bà L, sau khi chuyển nhượng bà N có hỏi bà cho xây dựng đường đi vào nhà trọ khoảng hai tháng sau sẽ hốt hụi trả nhưng đến nay vẫn chưa trả tiền cho bà; còn bà N thì thừa nhận có mua của bà L diện tích đất với số tiền như bà L trình bày, nhưng sau khi mua, bà tiến hành xây dựng và đã trả tiền cho bà L được 45.000.000 đồng, còn lại 5000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ trả hết số tiền còn lại.

Xét việc mua bán đất giữa bà L với bà N thực tế có xãy ra mặc dù không lập thành văn bản nhưng được hai bên thống nhất thừa nhận. Bà N cho rằng sau khi mua đất có trả tiền cho bà L được 45.000.000 đồng, còn nợ lại 5000.000 đồng, lời trình bày của bà N không được bà L chấp nhận, bà N không có chứng cứ gì để chứng minh có đưa cho bà L số tiền 45.000.000 đồng. Do vậy, lời trình bày của bà N không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận, cần buộc bà N có trách nhiệm trả cho bà L số tiền 50.000.000 đồng.

Xét yêu cầu của bà N yêu cầu bà L làm thủ tục tách bộ sang tên diện tích 80,1m^2 đất thì thấy: Việc chuyển nhượng diện tích 80,1m^2 giữa bà L với bà N không thực hiện đúng theo hình thức của hợp đồng do pháp luật quy định, lẽ ra cần phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu như đại diện Viện kiểm sát đề nghị. Tuy nhiên sau khi chuyển nhượng, bà L đã giao đất cho bà N và bà N đã tiến hành xây dựng tường rào làm lối đi vào nhà trọ, hiện nay ngoài lối đi này ra thì bà N không còn lối đi nào khác, trong khi bà L không yêu cầu lấy lại đất chỉ yêu cầu bà N trả 50.000.000 đồng bà sẽ làm thủ tục sang tên cho bà N diện tích 80,1m^2, do vậy cần buộc bà N trả cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, bà L có trách nhiệm làm thủ tục tách bộ sang tên cho bà N 80,1m^2 là phù hợp.

Trước đây, tại đơn khởi kiện bà L yêu cầu bà N trả số tiền 50.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà L không yêu cầu tính lãi suất nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà L và không đề cập xem xét về lãi suất.

Chi phí đo đạc, định giá là 2.120.000 đồng, bà N đã tạm ứng trước. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà N phải chịu chi phí này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Phạm Thị L buộc phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và bà N phải chịu trách nhiệm trả 50.000.000 đồng cho bà L nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 80,1m^2 giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị Như N.

- Buộc bà Phạm Thị Như N có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị L số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng)

- Buộc bà Phạm Thị L có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Như N diện tích 80,1m^2, được thể hiện tại các điểm 2,3,4,5, thuộc bản đồ số 6, thửa số 4 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03572.QSDĐ/dH ngày 25/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho Hộ bà Phạm Thị L, theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 04/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thoại Sơn. Đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thành, xã Định Mỹ, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002935 ngày 05/01/2017 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, Bà L được hoàn lại số tiền chênh lệch là 950.000 đồng.

Bà Phạm Thị Như N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003332 ngày 29/6/2017 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, bà N còn phải nộp 2.200.000 đồng.

Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chổ: Bà Phạm Thị Như N phải chịu 2.120.000 đồng (đã nộp xong)

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 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 án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Thoại Sơn;
- Chi cục THADS H.Thoại Sơn;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Văn Triều