

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÔNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 08/2018/DS-ST
Ngày 12 – 6 - 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 KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Hồi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thường; Bà Lê Thị Nga.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên
tòa:** Ông Trần Quốc Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 09/2018/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2018, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 07/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2018/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2018, giữa:

Đồng nguyên đơn: Ông Lê Đình D, sinh năm 1973 (có mặt).

Bà Lò Thị H, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985

Hộ khẩu TT: Thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Tạm trú: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2017, quá trình tham gia tố tụng đồng nguyên đơn ông Lê Đình D và bà Lò Thị H, trình bày:

Vào ngày 22 tháng 9 năm 2016 vợ chồng ông D có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 một lô đất tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Với diện tích là 11.464m², gồm các thửa 326, 327, 133 liền kề nhau, đất trồng cây lâu năm. giá trị chuyển nhượng là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng). Đặt cọc trước 20.000.000đ, đến ngày 26/9/2016 ông T trả thêm cho ông D được 50.000.000đ, còn nợ lại 220.000.000đ. Hai bên thỏa thuận khi nào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên xong thì ông T sẽ trả đủ tiền. Tuy nhiên, sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông T xong thì ông T mới thanh toán cho vợ chồng ông D được thêm 150.000.000đ, còn nợ lại 70.000.000đ. Hiện nay vợ chồng ông D yêu cầu ông T trả đủ tiền nợ còn lại như đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông T cứ hứa hẹn rất nhiều lần mà không trả.

Sau làm hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T bà T1 đã làm thủ tục ly hôn, phần đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông T, bà T1 không có liên quan trong vụ việc này nữa.

Nay vợ chồng ông D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh T phải tiếp tục hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trả cho vợ chồng ông D số tiền còn nợ trong hợp đồng là 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*). Vì mọi thủ tục trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Thanh T.

Bị đơn tại bản tự khai ngày 05/02/2018 và biên bản hòa giải ông Nguyễn Thanh T, trình bày:

Vào tháng 09/2016 ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H một lô đất, có cả hồ nước, ao với số tiền là 290.000.000 đồng; qua đó ông D là người trực tiếp đi làm Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lô đất trên. Sau đó đến ngày 12/12/2016 ông đã giao cho ông D số tiền là 220.000.000 đồng và nhận từ ông D 03 Giấy CNQSDĐ với tổng diện tích đất là 9.160m², còn lại diện tích đất 1.840m² đất ông D chưa làm bìa đỏ và ông có nợ ông D và bà H số tiền 70.000.000 đồng như đã cam kết trước đó. Hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 1.840m² cho ông T thì ông T sẽ giao số tiền còn nợ là 70.000.000đ cho vợ chồng ông D và bà H.

Thời điểm lúc giao tiền cho ông D, ông T cũng muốn giao đủ tiền cho ông D là 290.000.000 đồng nhưng lúc đó vợ ông là Nguyễn Thị Thanh T1 (hiện ông bà đã ly hôn từ tháng 01/2017) không đồng ý với lý do lô đất chưa làm xong giấy tờ, bao giờ làm xong sẽ giao đủ tiền.

Sau khi ly hôn với bà T1 thì bản thân ông T là người nhận nợ đối với số tiền còn nợ vợ chồng ông D và bà H với số tiền 70.000.000 đồng.

Vào tháng 10/2017 ông D có liên lạc với ông T và nói Giấy CNQSDĐ của diện tích đất còn lại đã làm xong và yêu cầu ông T giao số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng cho ông D nhưng khi đó ông thấy Giấy CNQSDĐ số CL 147614 mang tên ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1985, CMND số 240928353 với thửa đất số 1520 (152A cũ), tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk chỉ có diện tích là 1.100m², tức là còn thiếu so với thực tế trước đây thỏa thuận mua bán của hai bên là 740m². Bản thân ông T cũng thông cảm và công nhận đây đúng là diện tích đất của mình tuy có sai lệch diện tích và cũng đồng ý nhận Giấy CNQSDĐ này để tiếp tục sử dụng. Tuy nhiên bản thân ông T mấy năm trở lại đây làm kinh tế thất bại nên chưa có khả năng trả được số tiền còn nợ cho ông D, bà H. Nay trước yêu cầu của ông D, bà H yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng thì ông cũng đồng ý giao nhưng thời điểm này ông chưa có tiền. Ông T đề nghị ông D, bà H cho ông T được trả số tiền này trong thời gian tới khoảng cuối năm 2018 đồng thời sẽ nhận lại Giấy CNQSDĐ số CL 147614.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T1 tại bản tự khai ngày 27/4/2018 trình bày:

Vào tháng 09/2016 bà và ông T có nhận chuyển nhượng một lô đất của vợ chồng ông D và bà H tại xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Đến tháng 01/2017 bà và ông T hoàn tất thủ tục ly hôn theo quy định của pháp luật, qua đó ông bà tự thống nhất với nhau về tài sản chung là ông T có toàn quyền quản lý và sử dụng các tài sản ở huyện B là toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, còn bà T1 quản lý và sử dụng các tài sản chung của vợ chồng ở huyện P. Bà và ông T đã làm giấy tờ về việc giao các tài sản chung theo quy định của pháp luật nên việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông D và bà H không có liên quan gì đến bà T1.

Bà T1 xét thấy bản thân không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D với ông T nên ngày 27/4/2018 bà Nguyễn Thị Thanh T1 có làm đơn từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng hòa giải không thành.

Tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, yêu cầu ông Nguyễn Thanh T phải có trách nhiệm trả số tiền là 70.000.000đ như đã thỏa thuận trong hợp đồng, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành.

Bị đơn: ông Nguyễn Thanh T đã được Tòa án giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa đã được niêm yết hợp lệ nhưng tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Thanh T vắng mặt không có lý do lần thứ hai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định mối quan hệ tranh chấp, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, hoà giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu Thẩm phán đã chấp hành đúng với quy định tại Điều 48 BLTTDS và tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ án theo đúng quy định của BLTTDS; Đối với thành phần HĐXX không có thành viên nào thuộc trường hợp phải thay đổi, việc hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục tổng đạt được đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, quyết định hoãn phiên tòa đã được niêm yết hợp lệ, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bị đơn không hợp tác để làm việc.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập được công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa thì có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông Nguyễn Thanh T phải có nghĩa vụ trả trả cho vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000đ.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của các đương sự trước phiên tòa.

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:

[1] Về tố tụng: Vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H với ông Nguyễn Thanh T, bị đơn có địa chỉ tạm trú và có bất động sản là đối tượng của hợp đồng tại thôn T, xã S, huyện B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Không Bông.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh T đã được Tòa án đã tiến hành giao quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa đã được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời điểm ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh T1, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và bà T1 đã làm thủ tục ly hôn vào ngày 04/01/2017, khi ly hôn các bên thỏa thuận giao toàn bộ lô đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D tại thôn T, xã S, huyện B cho ông T được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt theo Hợp đồng ủy quyền giao dịch về quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 đã được chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện P chứng thực. Tòa án đã giao Thông báo nội dung vụ án cho bà T1, bà T1 đã có bản tự khai và cho rằng đã ly hôn với ông T nên không liên quan gì đến vụ án nữa nên đã làm đơn từ chối tham gia tố tụng. Do vậy HĐXX không đặt ra để giải quyết.

[2] Về nội dung:

Tại bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được do Tòa án thu thập và tranh tụng tại phiên tòa ngày hôm nay HĐXX thấy rằng: Vào ngày 22 tháng 9 năm 2016 vợ chồng ông D có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 một lô đất tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Với diện tích là 11.464m², gồm các thửa 326, 327, 133 liền kề nhau, đất trồng cây lâu năm. Giá trị chuyển nhượng là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng là khi nào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên xong cho ông T và ông T nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T sẽ trả đủ tiền. Tuy nhiên, sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông T xong thì ông T mới thanh toán cho vợ chồng ông D được 220.000.000đ, còn nợ lại 70.000.000đ. Hiện nay vợ chồng ông D yêu cầu ông T trả đủ tiền nợ còn lại như đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông T cứ hứa hẹn rất nhiều lần mà không trả. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông T đã ly hôn và thỏa thuận giao tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng ngày

22/9/2016 cho ông T toàn quyền quản lý và sử dụng nên vợ chồng ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh T phải tiếp tục hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trả cho vợ chồng ông D số tiền còn nợ trong hợp đồng là 70.000.000đ. Vì mọi thủ tục trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Thanh T.

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của đồng nguyên đơn, trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T đã ly hôn, do vậy phải chia tài sản chung nên gặp khó khăn về kinh tế nên chưa có tiền để trả cho vợ chồng ông D như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ông T cam kết sẽ trả nợ vào cuối năm 2018 nhưng vợ chồng ông D cho rằng số tiền nợ đã quá lâu nên không đồng ý, do vậy hòa giải không thành.

Kết quả xác minh tại chính quyền địa phương nơi ông Nguyễn Thanh T có đăng ký tạm trú, qua xác minh, ông Trần Minh H – Trưởng Công an xã S cho biết: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn A, xã T, huyện P. Hiện nay ông T đang có đăng ký tạm trú tại thôn T, xã S, huyện B, đang thực tế sinh sống làm trang trại chăn nuôi dê tại phần đất nhận chuyển nhượng của ông Lê Đình D.

Như vậy, HĐXX xét thấy giữa vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 một lô đất tại thôn T, xã S, huyện B. Mọi thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đã mang tên ông Nguyễn Thanh T nhưng ông T vẫn còn nợ vợ chồng ông D số tiền là 70.000.000đ nên xảy ra tranh chấp, ông T chưa trả đủ tiền cho vợ chồng ông D là do khó khăn về kinh tế, các bên không có tranh chấp về thủ tục chuyển nhượng, nội dung vụ án đều được các đương sự thừa nhận. Việc vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ nên cần được chấp nhận toàn bộ. HĐXX cần buộc ông Nguyễn Thanh T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2016 là 70.000.000đ.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông D và bà H được chấp nhận nên buộc ông T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm ($70.000.000đ \times 5\% = 3.500.000đ$) và hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông D là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 48; 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; 266; 271; 273; 278; 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự;
- Áp dụng Điều 97; 100; 166; 203 Luật đất đai 2013;
- Áp dụng khoản 2 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Thanh T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Lê Đình D và bà Lò Thị H số tiền là 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) là tiền còn nợ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2016.

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả.

[2] Về án phí: Buộc ông Nguyễn Thanh T phải chịu 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông.

Trả lại cho ông Lê Đình D số tiền 1.750.000đ (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông theo biên lai số: 0001784 ngày 15/01/2018.

Quyền kháng cáo: đồng nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp 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 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 Đắk Lắk;
- VKSND H Krông Bông;
- THADS H Krông Bông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

Chu Văn Hồi