

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ QUAO
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 39/2017/DS-ST

Ngày: 25/8/2017

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Danh Thị Kiều Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Út Nhỏ

2. Bà Vũ Thị Đào

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Bé - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 25 tháng 8 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2017/TLST-**DS**, ngày 28 tháng 4 năm 2017 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N

Địa chỉ: số 166, Nguyễn S, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang M – Sinh năm 1964.

Chức vụ: Giám đốc Công ty.

Địa chỉ: số 34, Lê Lợi, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Phương N – Sinh năm 1955

Địa chỉ: số 365 Nguyễn Trung T, phường L, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: bà Khru Kim P – Sinh năm 1956

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N (TNHH MTV) và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Phương N trình bày tại phiên tòa như sau: Công ty TNHH MTV N và bà Khru Kim P có ký kết hợp

đồng số 44/2012/HĐ-ND ngày 25/03/2015 thỏa thuận là Công ty sẽ chuyển nhượng cho bà P đất tại khu dân cư chợ xã Đ, huyện G, tỉnh F thửa đất số L3-14 diện tích 100m² (ngang 5m, dài 20m) với tổng số tiền là 250.000.000đồng, hình thức thanh toán hai lần bằng tiền mặt cụ thể là ngay sau khi ký hợp đồng phía bà P phải thanh toán cho Công ty 125.000.000đồng, thời gian một năm sau tức đến ngày 25/03/2016 bà P phải thanh toán dứt điểm số tiền còn lại là 125.000.000đồng.

Bà P đã nhận diện tích đất, thửa đất theo đúng hợp đồng và đã xây nhà xong nhưng đến nay quá thời hạn thanh toán số tiền còn lại, Công ty đã nhiều lần gặp bà P yêu cầu thanh toán nhưng bà P vẫn không trả. Do bà P chưa thanh toán số tiền còn nợ nên Công ty vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P đứng tên. Do chồng bà P đã chết trước khi bà ký hợp đồng và bà P là người trực tiếp giao dịch không liên quan đến các con của bà P nên Công ty chỉ khởi kiện yêu cầu một mình bà P trả nợ cho công ty.

Nguyên vọng: Công ty TNHH MTV N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Khuru Kim P phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền gốc là 125.000.000đồng và lãi suất do vi phạm thời gian trả nợ theo lãi suất ngân hàng Nhà nước quy định từ ngày ngày 25/3/2016 cho đến ngày xét xử là ngày 25/8/2017 là 17 tháng $\times 125.000.000\text{đồng} \times 0,75\% = 15.937.500\text{đồng}$. Khi bà P thanh toán hết số tiền còn nợ thì Công ty sẽ cùng với bà P đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P đứng tên theo đúng với thỏa thuận trong hợp đồng.

Bị đơn bà Khuru Kim P thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV N về thời gian và nội dung ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về số tiền bà đã trả cho Công ty và số tiền hiện còn nợ là 125.000.000đồng. Bà thừa nhận chồng bà đã chết trước khi ký hợp đồng với Công ty và bà là người tự nguyện giao dịch không liên quan đến các con của bà.

Nguyên vọng: tại phiên tòa bà P đồng ý trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền gốc là 125.000.000đồng nhưng do hoàn cảnh của bà hiện nay rất khó khăn không có thu nhập ổn định nên bà yêu cầu xin miễn lãi suất; đồng thời hẹn đến khi nào lấy được tiền bên Chi cục thi hành án huyện Gò Quao thì sẽ trả đủ tiền gốc cho Công ty. Bà đồng ý khi nào bà có tiền trả đủ cho Công ty thì bà sẽ cùng Công ty đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đứng tên.

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 nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa Công ty TNHH

MTV N với bà Khuru Kim P là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 BLDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và còn trong thời hiệu khởi kiện đúng theo quy định pháp luật. Do các đương sự đều thừa nhận có nợ và thống nhất trả nợ nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xác định đây là sự thật.

Xét hợp đồng số 44/2012/HĐ-ND ngày 25/03/2015 được thỏa thuận ký kết giữa Công ty TNHH MTV N và bà Khuru Kim P là hoàn toàn tự nguyện, các điều khoản trong hợp đồng là đúng theo quy định pháp luật. Theo hợp đồng là bên Công ty sẽ chuyển nhượng cho bà P thửa đất số Lô L3-14, tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch chợ và khu hạ tầng dân cư xã Định Hòa được phê duyệt, diện tích $100m^2$ (ngang 5m dài 20m), địa chỉ thửa đất nền số 14, mục đích sử dụng đất ở phố chợ bằng giá 250.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng bà P đã nhận đất, xây nhà xong và đã thanh toán được 125.000.000đồng nhưng vẫn còn nợ Công ty 125.000.000đồng theo Điều 2 của hợp đồng thì đến ngày 25/3/2016 bà P phải thanh toán hết số tiền còn lại nhưng đến nay bà P vẫn không thực hiện nghĩa vụ nên Công ty khởi kiện ra tòa yêu cầu giải quyết buộc bà P phải có nghĩa vụ trả cho công ty số tiền gốc là 125.000.000đồng và lãi suất theo Nhà nước quy định từ ngày vi phạm hợp đồng là ngày 25/3/2016 cho đến ngày xét xử là ngày 25/8/2017 là $17 \text{ tháng} \times 125.000.000\text{đồng} \times 0,75\% = 15.937.500\text{đồng}$. Tổng cộng vốn lãi bằng 140.937.500đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của bà P về thời gian trả nợ bà yêu cầu khi nào lấy được tiền bên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao thì bà sẽ trả cho Công ty và bà yêu cầu Công ty miễn lãi cho bà do hoàn cảnh gia đình bà rất khó khăn nhưng không được phía đại diện Công ty chấp nhận nên HĐXX không có cơ sở xem xét mà cần áp dụng khoản 4 Điều 11 Bộ luật dân sự buộc bà P phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi cho Công ty 140.937.500đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.] Về án phí dân sự có giá ngạch 5% trong tổng số tiền phải trả bằng $140.937.500\text{đ} \times 5\% = 7.046.875\text{đồng}$ làm tròn số là 7.047.000đồng buộc bà Khuru Kim P phải nộp. Bà P có đơn xin được miễn giảm án phí đề ngày 18/8/2017 vì có khó khăn về kinh tế đã được ban lãnh đạo ấp và UBND xã nơi bà P cư trú xác nhận nhưng trường hợp của bà P không phải là người gặp sự kiện bất khả kháng dẫn đến không đủ tài sản để nộp án phí Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 13, Điều 14 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên bà P phải chịu nộp đủ án phí 7.046.000đồng.

Yêu cầu của Công ty TNHH MTV N được HĐXX chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Công ty số tiền 3.125.000đồng theo biên lai thu

tạm ứng án phí số 0005186 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 11, Điều 500, Điều 501, Điều 502 BLDS và khoản 1 Điều 13, 14, khoản 2 Điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Buộc bà Khuru Kim P phải có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền gốc và lãi bằng 140.937.500đồng (Một trăm bốn mươi triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH MTV N có đơn yêu cầu thi hành án mà bà P chưa trả đủ số tiền trên thì bà P còn phải chịu lãi suất trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Sau khi bà P đã trả đủ số tiền cho Công ty TNHH MTV N thì Công ty phải có nghĩa vụ cùng với bà P đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà P đứng tên.

2/ Về án phí dân sự có giá ngạch 5% trong tổng số tiền phải trả bằng 7.047.000đồng (Bảy triệu bốn mươi bảy nghìn đồng) buộc bà P phải nộp.

Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền 3.125.000đồng (Ba triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005186 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao.

3/ Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

“Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 9, Điều 7, Điều 7a và Điều 7b Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhân :

- Tòa án tỉnh;
- VKS huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã;
- Các đ-ơng sự;
- L-u hồ sơ.

(Đã ký)

Danh Thị Kiều Oanh