TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CL** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2020/DSST
Ngày: 27-4-2020
"*V/v tranh chấp về dân sự hợp đồng chuyển nhượng QSD đất* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CL

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Minh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Viết Thanh;

2. Ông Nguyễn Đình Đoan Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà- Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiêm sát nhân dân thành phố CL tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 27-3 và 23, 27-4-2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố CL, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2019/TLST - DS ngày 24-01-2019, về vụ án "*Tranh chấp về dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 55/2020/QĐST-DS ngày 28-02-2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2020/QĐST-DS ngày 20-3-2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 58/QĐST-DS ngày 27-3-2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phùng Văn B, sinh năm 1968.
Địa chỉ: Số A, khóm V, phường B, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.
- Bị đơn: Trần Văn Đ, sinh năm 1963.
Địa chỉ: Tổ R, ấp HM, xã HA, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1/ Nguyễn Thị T, sinh năm 1964.
Địa chỉ: Tổ T, ấp HM, xã HA, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.
2/ Lê Văn Ng, sinh năm 1969;
Địa chỉ: số F, tổ B, ấp HM, xã HA, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.
3/ Văn phòng công chứng ĐT .
Địa chỉ: số D, khóm MT, thị trấn MT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.
4/ Trần Văn Mn, sinh năm 1990.
5/ Trần Văn G, sinh năm 1993;
6/ Trần Văn Tm, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: ấp HM, xã HA, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn, bị đơn Trần Văn Đ có mặt; Người liên quan Nguyễn Thị T có mặt, Lê Văn Ng vắng mặt khi tuyên án; Người liên quan Văn phòng công chứng ĐT, Trần Văn Mn, Trần Văn G và Trần Văn Tm vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 27/11/2015, Ông Phùng Văn B có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng cụ thể như sau:

+ Phần đất thuộc thửa 3364, tờ bản đồ số 17, diện tích 114,7m^2, loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại xã HA, thành phố CL.

+ Phần đất thuộc thửa 4035 tờ bản đồ số 17, diện tích 1492,8m^2, loại đất lúa tọa lạc tại xã HA, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 120.000.000 đồng. Các bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng xong và ông Phùng Văn B đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE 338742 ngày 15-12-2016 diện tích 82,1m^2 loại đất ở nông thôn và Giấy chứng nhận số CE 338743 ngày 15-12-2016 diện tích 1.487,5m^2 loại đất lúa . Tuy nhiên, phần đất thì hộ ông Trần Văn Đ vẫn tiếp tục sử dụng đất nay chưa giao đất cho ông B.

Nay ông Phùng Văn B yêu cầu hộ ông Trần Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng vào giao 02 phần đất đã chuyển nhượng cho ông B sử dụng. Trường hợp ông Đ không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông B đồng ý chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Trần Văn Đ với giá tiền 120.000.000 đồng và tính lãi 1%/tháng kể từ ngày làm hợp đồng chuyển nhượng đất (ngày 27-11-2015) đến nay.

- Bị đơn Trần Văn Đ trình bày: Phần đất này ông không có chuyển nhượng cho ông Phùng Văn B. Vào năm 2015, do ông làm ăn thua lỗ nên có nhờ ông Lê Văn Ng vay số tiền 20.000.000 đồng, sau đó ông Ng nói mượn giấy đất của ông để thế chấp vay nhưng do không biết nên ông có ký vào hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông B nhưng thực tế ông chỉ vay số tiền 20.000.000 đồng.

Nay ông không đồng ý giao đất mà chỉ đồng ý trả số tiền vay là 20.000.000 đồng và lãi kể từ ngày vay cho đến nay.

- Người liên quan Nguyễn Thị T có ý kiến: Thống nhất theo lời trình bày của ông Trần Văn Đ.

- Người liên quan Lê Văn Ng trình bày: Vào năm 2015, do ông làm ăn thua lỗ nên có nhờ ông Trần Văn Đ cho mượn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để vay số tiền 120.000.000 đồng, trong đó ông vay 100.000.000 đồng, còn ông Đ vay số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó ông có kêu ông Đ ra ký hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền nhưng do không biết nên ông Đ có ký vào hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nhưng thực tế ông và ông Đ chỉ vay số tiền 120.000.000 đồng, không có chuyển nhượng đất.

Nay ông đồng ý trả số tiền vay là 100.000.000 đồng và lãi kể từ ngày vay cho đến nay.

- Những người liên quan khác gồm: Văn phòng công chứng Đồng Tháp,

Trần Văn Mn, Trần Văn G và Trần Văn Tm không có văn bản ý kiến:

- Về chứng cứ các bên giao nộp và Tòa án thu thập: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản sao); Trích lục bản đồ địa chính (bản sao); Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ (bản sao); 02 Giấy chứng nhận QSDĐ tên Phùng Văn B (bản sao); 02 Giấy chứng nhận QSDĐ tên Nguyễn Văn Đ (bản sao); Biên nhận giao tiền.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Tại phiên tòa, Kiểm sát viên 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, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ và chấp hành tốt, không có kiến nghị. Về thời hạn chuẩn bị xét xử, trong vụ án này, Tòa án chấp hành tốt về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung đề nghị ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa các bên. Theo đó ông Trần Văn Đ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Ng có nghĩa vụ trả cho ông Phùng Văn B số tiền 120.000.000 đồng và lãi 1%/tháng kể từ ngày 27-11-2015 đến nay. Ông Phùng Văn B có nghĩa vụ chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ.

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 xét hỏi công khai tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Về tố tụng:

Bị đơn có địa chỉ tại thành phố CL, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Cao Lãnh theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử nên Tòa án áp dụng Điều 227 Bộ luật dân sự để xét xử vắng mặt đối với các đương sự vắng mặt.

[3] Về nội dung:

- Tại phiên tòa sơ thẩm ông Phùng Văn B, ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Ng thống nhất thỏa thuận giải quyết vụ án như sau:

+ Ông Trần Văn Đ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Ng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phùng Văn B số tiền 120.000.000 đồng và lãi 1%/tháng kể từ ngày 27-11-2015 đến ngày tuyên án với số tiền là 63.600.000 đồng. Tổng cộng phải trả là 183.600.000 đồng.

+ Ông Phùng Văn B có nghĩa vụ chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng của ông Đ, bà T chuyển lại cho ông Trần Văn Đ. Trong trường hợp, ông Phùng Văn B không thực hiện thì ông Trần Văn Đ có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng trên theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 21-5-2019 và sơ đồ ngày 30-3-2020).

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chung hộ của ông Trần Văn Đ không có văn bản ý kiến về việc khởi kiện của ông Phùng Văn B, tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy phần đất tranh chấp trước khi chuyển nhượng cấp cho cá nhân ông Trần Văn Đ và việc thỏa thuận giữa các bên không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ nên không đặt vấn đề xem xét.

- Đối với Văn phòng công chứng Đồng Tháp không có văn bản ý kiến về tính hợp pháp của Hợp đồng công chứng nhưng việc các đương sự thỏa thuận tự chuyển nhượng lại không ảnh hưởng đến Hợp đồng công chứng nên không đặt vấn đề xem xét.

[5] Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ:

Các bên thống nhất lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ Thi hành án theo qui định của tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản các đương sự thống nhất mỗi bên chịu 1/3 chi phí. Tổng chi phí là 6.122.000 đồng, mỗi phần ứng với số tiền 2.041.000 đồng. Ông Phùng Văn B đã tạm ứng trước nên ông Trần Văn Đ và ông Lê Văn Ng phải nộp lại mỗi người số tiền 2.041.000 đồng để trả lại cho ông Phùng Văn B.

[7] Về phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa Viện kiểm sát phát biểu việc chấp hành pháp luật, về tố tụng và đường lối giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí thì do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí như sau:

Các bên tự thương lượng việc nộp án phí như sau:

- Án phí thực hiện nghĩa vụ trả tiền 9.180.000 đồng (183.600.000 đồng x 5%) và án phí thực hiện hợp đồng 300.000 đồng, tổng cộng là 9.480.000 đồng, mỗi bên thỏa thuận chịu 1/3 án phí. Ông Trần Văn Đ và ông Lê Văn Ng mỗi người chịu 3.160.000 đồng; ông Phùng Văn B phải chịu 3.160.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, còn lại ông B phải nộp tiếp 160.000 đồng.

***Vì các lẽ trên*;**

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 167, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa ông Phùng Văn B với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Ng.

- Ông Trần Văn Đ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Ng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phùng Văn B số tiền 120.000.000 đồng và lãi 1%/tháng kể từ ngày 27-11-2015 đến ngày tuyên án với số tiền là 63.600.000 đồng. Tổng cộng phải trả là 183.600.000 đồng (một trăm tám mươi ba triệu sau trăm ngàn đồng).

+ Ông Phùng Văn B có nghĩa vụ chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyền sử dụng đất số CE 338742 ngày 15-12-2016 diện tích 82,1m^2 loại đất ở nông thôn và Giấy chứng nhận số CE 338743 ngày 15-12-2016 diện tích 1.487,5m^2 loại đất lúa chuyển lại cho ông Trần Văn Đ. Trong trường hợp, ông Phùng Văn B không thực hiện thì ông Trần Văn Đ có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng trên theo quy định của pháp luật.

+ Đề nghị thu hồi diện tích đất đã cấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CE 338742 và CE 338743 ngày 15-12-2016 cấp cho ông Phùng Văn B để cấp lại cho ông Trần Văn Đ.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 21-5-2019 và sơ đồ ngày 30-3-2020).

[2] Về lãi suất chậm trả: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản các đương sự thống nhất mỗi bên chịu 1/3 chi phí. Tổng chi phí là 6.122.000 đồng, mỗi phần ứng với số tiền 2.041.000 đồng. Ông Phùng Văn B đã tạm ứng trước nên ông Trần Văn Đ và ông Lê Văn Ng phải nộp lại mỗi người số tiền 2.041.000 đồng để trả lại cho ông Phùng Văn B.

[4] Về án phí:

- Ông Phùng Văn B phải chịu 3.160.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005216 ngày 21 tháng 01 năm 2019 ông B phải nộp tiếp 160.000 đồng.

- Ông Trần Văn Đ và ông Lê Văn Ng mỗi người phải chịu 3.160.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người liên quan vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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:
- VKSND TPCL;
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- CC THADS TPCL;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Minh Tùng