TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU** TỈNH QUẢNG NINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/DS-ST
Ngày: 09/11/2018
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU, TỈNH QUẢNG NINH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Nam.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Bùi Quốc Tuấn;
2. Ông Trần Hữu Trung.

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 09 tháng 11 năm 2018, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số: 19/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 06 năm 2017 về tranh chấp kiện đòi tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2018/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2018/QĐST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1962.
Địa chỉ: Tổ 67, khu D, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Tống Văn M, sinh năm 1970, có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án.
Địa chỉ: Thôn Y1, xã Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Nguyễn Lê T và bà Lương Thị T; cùng địa chỉ: Tổ 1, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng, đều vắng mặt.
Bà Trần Thị Y; địa chỉ: Tổ 67, khu D, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1971, địa chỉ: Thôn Y1, xã Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Vũ Văn T trình bày có nội dung:

Năm 2012 tôi có mua của anh Tống Văn M, trú tại khu Y1, xã Y, thị xã Đ, Quảng Ninh thửa đất diện tích 140m^2 với giá là 500.000.000 đồng và khi giao tiền cho anh M tôi đã đưa kèm theo 50.000.000đ để làm thủ tục giấy tờ, đổ đất san nền và xây tường rào. Tôi và anh Tống Văn M đã viết giấy biên nhận giao số tiền 650.000.000 đồng bao gồm 500.000.000 đồng tiền mua đất, 50.000.000 đồng tiền làm giấy tờ, san lấp và xây tường rào và 100.000.000 đồng tôi cho anh M vay. (Về số tiền 100.000.000 đồng tôi cho anh M vay, anh M đã trả lại cho tôi đủ 100.000.000 đồng). Sau 07 tháng anh Tống Văn M làm xong thủ tục giấy tờ và đưa cho tôi, nói là hết 8.000.000 đồng tiền làm thủ tục giấy tờ sang tên, khi xem bìa đất tôi cảm thấy hoài nghi về không đủ diện tích đất 140 m^2 như thỏa thuận ban đầu lên tôi đã tiến hành đo đạc lại thì thấy thiếu 11,9m^2.

Về số đất còn thiếu tôi yêu cầu anh M phải trả tôi số tiền/số mét vuông còn thiếu theo mức giá 500.000.000 đồng/140m^2 như vậy là 3.571.000^đ/m^2, nên tôi đề nghị anh M phải trả lại tôi số tiền là 42.500.000^đ.

Về tiền xây tường rào và đổ đất tôi yêu cầu anh M phải trả lại tôi số tiền là 42.000.000 đồng do anh M chưa thực hiện công việc như đã giao hẹn trước.

Như vậy buộc ông Tống Văn M phải trả lại tôi tổng số tiền là 84.500.000 đồng và tính lãi xuất theo ngân hàng kể từ ngày anh M nhận tiền của tôi, ngày 13/01/2012.

Tại đơn đề nghị ngày 05/7/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tống Văn M trình bày có nội dung:

Năm 2012 anh Nguyễn Văn N là hàng xóm của tôi có nhờ tôi tìm mua cho anh T là anh trai nhận của anh N một thửa đất, khi đó tôi biết anh Nguyễn Lê T, địa chỉ: Phường B, quận H, thành phố Hải Phòng có thửa đất diện tích 140m^2 tại khu Yên Trung, xã Yên Thọ, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 957631, ngày 14/01/2011 muốn bán, do anh T ở xa lên có nhờ tôi trao sổ, nhận tiền và giúp anh T làm một số thủ tục cần thiết ở cơ sở giúp anh ấy. Còn về phần anh T do ở xa nên cũng nhờ anh N giám sát việc mua bán thửa đất, về giá của thửa đất hai bên thống nhất 550.000.000 đồng và bên bán đất có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ sang tên, đổ đất san nền, xây tường rào xung quanh (Trong đó tiền đất là 500.000.000đ, còn 50.000.000đ nhờ tôi làm thủ tục chuyển nhượng, nộp phí trước bạ hết 8.000.000đ còn lại là tiền đổ đất san nền và xây tường bao). Sau khi nhận tiền từ anh T, tôi đã làm giấy tờ và bàn giao cho anh T, sau đó tôi đã san lấp xong và mua vật liệu về xây tường rào nhưng anh T không cho xây với lý do đất còn thiếu lên tôi không thể xây dựng được.

Về yêu cầu của anh T tôi có quan điểm như sau:

+ Về số tiền chênh lệch diện tích đất thiếu là 42.500.000 đồng tôi không chịu trách nhiệm, lý do hợp đồng mua bán đất đã được anh Vũ Văn T và anh Nguyễn Lê T (chủ đám đất) ký kết với nhau.

+ Về số tiền xây tường rào và đổ đất là 42.000.000 đồng anh T yêu cầu tôi trả lại, tôi không đồng ý với lý do tôi đã san lấp xong và đã đổ vật liệu xây dựng

để xây dựng nhưng do thiếu đất lên anh T không cho xây, số vật liệu đó lâu ngày, hiện nay đã thất thoát.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Yến trình bày:

Bà là vợ của ông Vũ Văn T, bà thống nhất toàn bộ các nội dung, cũng như các yêu cầu của ông T đã trình bày tại phiên tòa.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N trình bày có nội dung:

Tôi (Nguyễn Văn N) với anh Vũ Văn T và anh Tống Văn M có quan hệ là bạn bè, năm 2011 anh M nói có thửa đất của anh trai cầm cố cần bán. Nên anh đã giới thiệu cho anh Vũ Văn T mua thửa đất đó có diện tích 140m2 thại thôn Yên Trung, xã Yên Thọ, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, thỏa thuận là 500.000.000đ, anh T còn nhờ anh M làm các thủ tục chuyển nhượng cho anh T để anh T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đổ đất san nền, xây tường bao thửa đất với số tiền 50.000.000đ. Khi thỏa thuận có viết giấy giao nhận tiền anh là người làm chứng. Sau khi anh T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kiểm tra lại thấy thiếu 11,9m2, anh T đã yêu cầu anh M hòa giải để giải quyết, nhưng anh M không hợp tác. Về thỏa thuận đổ đất xây tường bao thì anh M mới chỉ đổ đất san nền, hiện vẫn chưa xây tường.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2017, xác định diện tích thửa đất là 128,1m2 và có việc ông M đổ đất san nền; Theo biên bản định giá tài sản ngày 20/6/2018, Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị khối lượng đổ đất san nền là 38,43m3 x 100.000đ/1m3 = 3.843.000đ (Ba triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả nợ tổng số tiền là: 84.500.000đ, thay đổi không yêu cầu tính lãi;

+ Tiền diện tích đất thiếu là 42.500.000đ (Bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

+ Tiền xây tường rào và đổ đất là 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng).

Tại phiên tòa bị đơn, giữ nguyên quan điểm, không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn. Nếu ông T đồng ý, thì ông thực hiện tiếp việc xây tường theo thỏa thuận, nhưng ông T không đồng ý.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Triều phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật:

Đối với Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng, cơ bản đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi số tiền về diện tích đất thiếu; chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại số tiền do chưa thực hiện xong việc đổ đất san nền và xây tường bao sau khi đã trừ số tiền bị đơn đã đổ đất san nền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều nhận định:

[2]. *Về trình tự thủ tục tố tụng:*

Tòa án đã thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản số 19/2017/TLST-DS ngày 22/6/2017, giữa nguyên đơn ông Vũ Văn Thành với bị đơn ông Tống Văn Mai là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần thứ hai, nhưng đều vắng mặt, mặc dù đã được tống đạt và niêm yết theo đúng thủ tục tố tụng dân sự. Cho nên, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. *Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi lại số tiền 42.500.000đ do diện tích đất bị thiếu so với thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Theo trình bày của các đương sự, người làm chứng và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Đông Triều cung cấp cho thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/3/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Lê T và bà Lương Thị T, có địa chỉ quận Hải An, thành phố Hải Phòng với bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Văn T và bà Trần Thị Y cùng địa chỉ phường Cẩm Đông, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Chuyển nhượng quyền sử dụng 140m2 đất tại thôn Yên Trung, xã Yên Thọ, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 03322 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp ngày 14/01/2011. Đến ngày 22/8/2012 ông Vũ Văn T và bà Trần Thị Y được Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 127765 với diện tích đất là 140m2. Việc tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà Y với vợ chồng ông T, bà T, không trực tiếp liên quan đến ông Tống Văn M. Nay ông T kiện đòi ông Tống Văn M số tiền 42.500.000đ do thiếu diện tích đất là không cơ sở, nên đối với yêu cầu này của nguyên đơn không được chấp nhận.

[4]. *Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại số tiền là 42.000.000 đồng do không thực hiện đổ đất san nền và xây tường bao theo thỏa thuận:*

Theo trình bày của các đương sự, người làm chứng, ông Vũ Văn T thỏa thuận giao cho ông Tống Văn M thực hiện việc đổ đất san nền và xây tường bao thửa đất nêu trên, là thỏa thuận dân sự và hoàn toàn tự nguyện, phù hợp các quy định về giao kết hợp đồng dân sự được quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 tại thời điểm xác lập. Tuy nhiên, sau khi phát hiện diện tích đất nhận chuyển nhượng bị thiếu so với thực tế, nên xảy ra tranh chấp, ông T không cho ông M tiếp tục thực hiện các công việc đã thỏa thuận. Sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 484743 ngày 20/7/2016 xác định diện tích đất là 128,1m2, giữa ông T và ông M cũng không thỏa thuận được, ông T cũng không cho ông M tiếp tục thực hiện việc xây tường bao là thể hiện việc đơn phương chấm dứt hợp theo Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại phiên tòa ông Tống Văn M thừa nhận đã nhận số tiền 42.000.000đ của ông T là để đổ đất san nền và xây tường bao, nhưng mới đổ đất san nền, vì xảy ra tranh chấp, nên chưa xây tường bao theo thỏa thuận và có đề nghị để ông thực hiện nốt công việc xây tường bao theo thỏa thuận, nhưng ông T không chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2017, xác định diện tích thửa đất là 128,1m2 và có việc ông Mai đổ đất san nền; ngày 20/6/2018 Hội đồng định giá đã tiến hành định giá khối lượng đất san nền (Sỉ thải nhà máy điện) trên diện tích là 128,1m2 x 0,3m x 100.000đ/1m3 = 3.843.000đ (Ba triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng). Việc ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng, trong khi ông M đã thực hiện được một phần là đổ đất san nền, cho nên phải được trừ giá trị tiền đổ đất san nền là 3.843.000đ (Ba triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng). Vì vậy, ông Tống Văn Mai phải trả lại ông Vũ Văn T số tiền là: 38.157.000đ (Ba mươi tám triệu một trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

(42.000.000đ – 3.843.000đ = 38.157.000đ).

[5]. *Về án phí và các chi phí tố tụng:*

Nguyên đơn đã tự nguyện nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản; số tiền này đã chi đủ cho việc thẩm định và định giá tài sản. Nguyên đơn ông Vũ Văn T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, không yêu cầu bị đơn phải chịu, nên không đề cập giải quyết.

Phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, vì vậy, bị đơn ông Tống Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả là 38.157.000đ x 5% = 1.907.850đ; đối với yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi số tiền 42.500.000đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.500.000đ x 5% = 2.125.000đ theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[6]. *Về quyền kháng cáo:*

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 688 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 17 Luật phí và lệ phí; khoản 4 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Tống Văn M phải trả số tiền 38.157.000đ (Ba mươi tám triệu một trăm năm mươi bảy nghìn đồng) cho ông Vũ Văn T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 một khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Vũ Văn T về đòi ông Tống Văn M số tiền 42.500.000đ do thiếu diện tích đất.

3. Về án phí:

Ông Tống Văn M phải chịu 1.907.850đ (Một triệu chín trăm linh bảy nghìn tám trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Văn T phải chịu 2.125.000đ (Hai triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ 2.115.000đ (Hai triệu một trăm mười lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007013 ngày 21/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Triều. Ông Vũ Văn T còn phải nộp 10.000đ (Mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Vũ Văn T, bà Trần Thị Y và ông Tống Văn M có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Lê T và bà Lương Thị T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
-Các đương sự;
-VKSND thị xã Đông Triều;
-Chi cục THADS thị xã Đông Triều;
-TAND tỉnh Quảng Ninh;
-Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

Trần Quốc Nam