

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN D Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 18/2019/DSST

Ngày: 22/8/2019.

“V/v T/c Hợp đồng CNQSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D -TỈNH TÂY NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Chí Quốc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện

2. Ông Mai Văn Tự

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tiến - Thư ký
Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên
tòa:* Bà Phạm Thị Kim Dân – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 335/2018/TLST-DS ngày 26/12/2018 về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” , theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2019/QĐXX ngày 26 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Lâm Thị Thu T; sinh năm 1984. **Địa chỉ:** Tổ 6, ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người được nguyên đơn ủy quyền: Anh Phạm Văn T; sinh năm: 1985; địa chỉ: 192/4B, Khu Phố NA, Phường NS, Thành Phố TN, tỉnh Tây Ninh theo văn bản ủy quyền số 60 ngày 13/5/2019 của UBND xã H, huyện G (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Anh Ngô Tấn P; sinh năm 1966; chị Trần Thị B; sinh năm: 1968. **Địa chỉ:** tổ 9, ấp TB, xã TM, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 12 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ kiện anh Phạm Văn T người được nguyên đơn ủy quyền trình bày:

Do quen biết nhau nên ngày 04/10/2018 chị Lâm Thị Thu T và vợ chồng anh Ngô Tấn P, chị Trần Thị B có ký giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.264,10 m² thuộc thửa 395, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện G, Tây ninh, hai bên thỏa thuận giá là 662.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi hai triệu đồng), chị T đã đưa trước cho anh P, chị B 282.000.000 đồng, còn lại 380.000.000 đồng các bên thỏa thuận trong khoảng 30 ngày anh P, chị B trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định và sẽ trả tiền tiếp cho anh P, chị B, khi đến hạn do không thực hiện đúng như thỏa thuận cho nên anh P, chị B đã hoàn trả cho chị T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) còn lại 132.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết chị T yêu cầu anh P chị B trả cho chị T số tiền 132.000.000 đồng và tiền vi phạm hợp đồng 100.000.000 đồng, tổng cộng là 232.000.000 đồng (hai trăm ba mươi hai triệu đồng). Tại phiên hòa giải anh T là người đại diện theo ủy quyền thay đổi yêu cầu. Nay anh T yêu cầu anh P, chị B có trách nhiệm trả cho chị T số tiền còn thiếu 132.000.000 đồng và lãi suất theo quy định từ ngày ký hợp đồng đến khi giải quyết xong vụ án. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 29/3/2019 (bút lục số 32) bị đơn anh Ngô Tấn P trình bày: Anh P xác định lời trình bày của chị T về việc thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng, do các bên không tiếp tục thực hiện đúng như thỏa thuận nên anh đã trả cho chị T được 150.000.000 đồng, còn thiếu chị T số tiền đã nhận là 132.000.000 đồng. Quá trình giải quyết anh đồng ý trả cho chị T số tiền 132.000.000 đồng và lãi suất theo quy định nhưng chị T không đồng ý. Nay anh yêu cầu Tòa án xem xét căn cứ pháp luật xử lý.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Trần Thị B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thủ tục tố tụng nhưng chị B vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử; Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, người được nguyên đơn ủy quyền đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại điều 70, 71 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do xem như từ chối quyền và nghĩa vụ của mình trong vụ án này theo quy định tại điều 70, 72, 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu của chị Lâm Thị Thu T đối với anh Ngô Tấn P và chị Trần Thị B. Buộc anh Ngô Tấn P và chị Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho chị Lâm Thị Thu T số tiền 132.000.000 đồng (một trăm ba mươi hai triệu đồng) và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 04/10/2018 đến nay.

Án phí DSST: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Phạm Văn T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt anh T là đúng quy định pháp luật. Anh Ngô Tấn P, chị Trần Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh P, chị B là đúng theo quy định của pháp luật. Anh P, chị B phải chịu hậu quả của việc không giao nộp đầy đủ chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 91, Điều 96 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 04/10/2018 chị Lâm Thị Thu T có thỏa thuận với Ngô Tấn P và chị Trần Thị B để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.264,10 m² thuộc thửa 395, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá tiền 626.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi sáu triệu đồng). Khi giao dịch chuyển nhượng các bên thỏa thuận chị T đưa trước số tiền 282.000.000 đồng (hai trăm tám mươi hai triệu đồng) còn lại 380.000.000 đồng trong vòng 30 ngày chị T sẽ đưa cho anh P, chị B trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do các bên không thực hiện đúng như cam kết nên anh P, chị B đã hoàn trả lại cho chị T số tiền là 150.000.000 đồng còn thiếu lại 132.000.000 đồng. Anh P thừa nhận còn thiếu chị T số tiền 132.000.000 đồng, đồng ý trả cho chị T.

Xét yêu cầu của chị T thấy rằng: Tại thời điểm chị T giao số tiền 282.000.000 đồng cho anh P, chị B để sang nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh P, chị B đang thế chấp tại **Ngân hàng đầu tư phát triển chi nhánh Hòa Thành** cho nên việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định pháp luật vì tài sản đang thế chấp thì không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Quá trình giải quyết cũng như trong đơn đề nghị xét xử vắng mặt anh T người được nguyên đơn ủy quyền yêu cầu **anh P, chị B có trách nhiệm trả cho chị T số tiền còn thiếu 132.000.000 đồng và lãi suất theo quy định từ ngày ký hợp đồng đến khi giải quyết xong vụ án là có cơ sở chấp nhận**. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của chị Lâm Thị Thu T đối với anh Ngô Tấn P và chị Trần Thị B. Buộc anh Ngô Tấn P

và chị Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho chị Lâm Thị Thu T số tiền 132.000.000 đồng (một trăm ba mươi hai triệu đồng) và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 04/10/2018 đến ngày xét xử hôm nay (22/8/2019) là 10 tháng 18 ngày x 0.83% x 132.000.000 đồng = **11.613.360 đồng** (mười một triệu sáu trăm mười ba ngàn ba trăm sáu mươi đồng), **tổng cộng gốc và lãi 143.613.360 đồng (một trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm mười ba ngàn ba trăm sáu mươi đồng) là có căn cứ.**

[3] Án phí DSST: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 129; 131; 468; 500 Bộ luật Dân sự; Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lâm Thị Thu T đối với anh Ngô Tấn P và chị Trần Thị B.

Anh Ngô Tấn P và chị Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho chị Lâm Thị Thu T số tiền 143.613.360 **đồng (một trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm mười ba ngàn ba trăm sáu mươi đồng)** trong đó tiền gốc 132.000.000 đồng (một trăm ba mươi hai triệu đồng) và tiền lãi **11.613.360 đồng** (mười một triệu sáu trăm mười ba ngàn ba trăm sáu mươi đồng).

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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Ngô Tấn P và chị Trần Thị B phải chịu 7.180.668 đồng (bảy triệu một trăm tám mươi ngàn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

Chị Lâm Thị Thu T không phải chịu tiền án phí. Chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện D hoàn trả cho chị Lâm Thị Thu T số tiền án phí đã tạm nộp 7.050.000 đồng (bảy triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011253 ngày 24 tháng 12 năm 2018.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân xã, phường nơi cư trú.

“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 qui 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 Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện D;
- CC THA DS Huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu án, lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Hà Chí Quốc