TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 07 /2019/DS-ST
Ngày: 26/4/2019
V/v: "TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T

Thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Tạ Liễu

Các Hội Thẩm Nhân Dân: Ông Lê Đức và bà Trần Thị Ngọ

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thương – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Trâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/4/2019, tại trụ sở TAND huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 180/2018/DSST ngày 18/12/2018 về việc "TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2019/QĐXXST-DS ngày 09/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm: 1976; *(Có mặt)*

Địa chỉ: Thôn 3, Tân Phúc, T, Bình Thuận.

Bị đơn: Ông **Trình Quốc A**, sinh năm: 1960; *(Vắng mặt)*

Bà **Ngô Thị T**, sinh năm: 1969; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn 3, Tân Phúc, T, Bình Thuận.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Vũ, sinh năm 1974

Ông Nguyễn Quốc Đạt, sinh năm 2000.

Người đại hiện cho ông Vũ và ông Đạt là bà Nguyễn Thị Kim C, theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2019 và văn bản ngày 15/01/2019

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và qua các lời khai của nguyên đơn có tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa thì nội dung vụ kiện được thể hiện như sau:

Vào ngày 14/5/2018 bà C được gọi bên A có thỏa thuận mua bán mảnh đất cho vợ chồng ông Trình Quốc A và bà Ngô Thị T được gọi là bên B. Hai bên thỏa thuận mua bán đất nông nghiệp gồm:

Thửa số 159, tờ bản đồ số 92, trong GCNQSD đất số CK 973828

Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 92, trong GCNQSD đất số CK 973829

Thửa đất số 162, tờ bản đố số 92 trong GCNQSD đất số CK 973830

Với giá 35.500.000đồng/01 sào

Sau khi giao kết bên B đặc cọc 40.000.000đ

Ngày 04/7/2018 bên B đưa tiếp 200.000.000đ

Ngày 08/9/2018 bên B đưa tiếp 200.000.000đ. Tổng cộng bên B đưa cho bà 440.000.000đ còn nợ lại 129.000.000đ, đến ngày 15/9/2018 bên B đưa tiếp cho bà 100.000.000đ còn nợ lại 29.000.000đ. Từ khi sang nhượng đất cho đến nay, bên B không giữ đúng lời hứa và đã nợ của bà 29.000.000đ. nay bà yêu cầu ông A và bà T phải trả cho bà 29.000.000đ và bồi thường thiệt hại do vi phạm việc sang nhượng đất cho bà số tiền là 29.000.000đ. Tổng cộng bà yêu cầu ông A, bà T phải trả cho bà 58.000.000đ.

Bị đơn ông Trình Quốc A và bà Ngô Thị T trình bày; ông, bà thừa nhận việc hợp đồng sang nhượng đất với bà C như bà C trình bày, tuy nhiên nếu tính theo thỏa thuận sang nhượng đất với giá 35.000.000đ/01 sào và căn cứ vào số tiền ông bà đã giao và số đất thực tế ông bà đã sang nhượng thì ông bà chỉ còn nợ lại bà C 19.000.000đ. Tuy nhiên do ngày 15/9/2018 sau khi đưa tiếp cho bà C 100.000.000đ bà T ghi giấy xác nhận còn thiếu 29.000.000đ, nên ông bà cũng chấp nhận trả 29.000.000đ, ông bà không đồng ý trả thên khoản bồi thường 29.000.000đ như bà C yêu cầu.

Đại diện VKSND huyện T tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa HĐXX, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng. Ông A có đơn xin xét xử vắng mặt do đó đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn cho đến hiện nay các bên đã giao đất và nhận tiền. Căn cứ vào giấy xác nhận nợ do bà T ký ngày 15/9/2018 đã thừa nhận còn thiếu lại 29.000.000đ, riêng số tiền 29.000.000đ nguyên đơn cho rằng là tiền phạt do vi phạm hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Qua đó VKS đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền là 29.000.000đ, không chấp nhận buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 29.000.000đ

Về án phí, đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả trA luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy;

[1] Về thẩm quyền của tòa án: Nguyên đơn kiện bị đơn yêu cầu bị đơn phải trả 29.000.000đ còn thiếu từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường 29.000.000đ , bị đơn có địa chỉ tại xã Tân Phúc, huyện T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện T theo quy định tại điều 26, 35 và 39 của BLTTDS năm 2015.

[2] Về nội dung: Ngày 4/7/2018 nguyên đơn cùng bị đơn thỏa thuận đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận thì nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn một số diện tích đất với giá thỏa thuận 35.000.000đ/ 01 sào. Sau khi thỏa thuận và nhiều lần bị đơn giao tiền cho nguyên đơn thì đến ngày 09/8/2018 hai bên đã đến UBND xã Tân Phúc làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực bên chuyển nhượng là bà C đã giao đất và bên nhận chuyển nhượng là ông A và bà T đã nhận đất.

Xét số tiền giữa bên giao và bên nhận hiện nay hai bên đều thống nhất, bị đơn đã giao cho nguyên đơn nhiều lần với số tiền là 540.000.000đ. Ngày 15/9/2018 bà T đại diện cho bị đơn ký xác nhận với bà C còn thiếu lại 29.000.000đ, việc xác nhận nợ còn có nội dung" trong vòng 7 ngày kể từ ngày 15/9/2018 sẽ hoàn trả đủ nếu sai thì phải bồi thường gấp đôi cho bà C".

[3] Xét nội dung thỏa thuận bồi thường gấp đôi được bà T xác nhận ngày 15/9/2018 nhưng hiện nay ông A và bà T không đồng ý bồi thường HĐXX nhận thấy. Việc thỏa thuận bồi thường như trên là ý chí đơn phương của bà T, tại phiên tòa bà C thừa nhận số tiền 29.000.000đ là số tiền thực hiện hợp đồng chứ không phải là tiền đặc cọc. Theo quy định của bộ luật dân sự năm 2015 là chỉ có tiền đặc cọc mới có phạt cọc gấp đôi nhưng bà C xác nhận đây không phải là tiền đặc cọc. Từ căn cứ trên HĐXX nhận thấy thỏa thuận trên giữa bà T và bà C là không đúng quy định của pháp luật do đó HĐXX chỉ cần buộc bà T và ông A phải trả lại cho bà C số tiền còn thiếu là 29.000.000đ. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi của bà C HĐXX cần buộc ông A và bà T phải trả thêm cho bà C một khoản tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại điều 280, 357 và 468 của bộ luật dân sự là hợp lý. Thời gian buộc ông A, bà T phải trả lãi cho bà C được tính từ ngày 22/9/2018 là ngày kết thúc thời hạn thỏa thuận trả tiền của bà T, ông A cho bà C cho đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp. Mức lãi suất được tính là 10 %/ năm và được tính như sau;

Từ ngày 22/9/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 26/4/2019 là 7 tháng 4 ngày. Được tính 29.000.000đ x 10%/năm x 7 tháng 4 ngày = 1.716.000đ. Như vậy cần buộc ông A bà T phải trả cho bà C số tiền tổng cộng là 30.716.000đ.

Về án phí, đương sự phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ: Các điều 26, 35,39 BLTTDS năm 2015; Điều 280, 357,468 BLDS năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C.

1/ Tuyên : Buộc ông Trình Quốc A và bà Ngô Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền là 30.716.000đ (gồm 29.000.000đ tiền gốc và 1.716.000đ tiền lãi)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại điều 375 và điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành án.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C đối với ông Trình Quốc A và bà Ngô Thị T về khoản tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ là 29.000.000đ.

Về án phí: Ông Trình Quốc A và bà Ngô Thị T phải chịu 1.535.000đ án phí DSST.

Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 1.450.000đ án phí DSST về yêu cầu không được chấp nhận, được khấu trừ 1.450.000đ tiền tạm ứng án phí mà bà C đã nộp tại biên lai thu số 0024581 ngày 18/12/2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Án xử công khai, báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại địa phương.

Án có hiệu lực 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Tạ Liễu

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**