TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V TỈNH VĨNH LONG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2018/DS-ST
Ngày: 30-01-2018
"tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP V - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cù Quý Nữ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Lệ Hoa**

2. Ông **Nguyễn Tấn Tài**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Thùy Nương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V *tham gia phiên tòa*: Bà **Phạm Thủy Tiên** - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố V xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 227/2017/TLST- DS ngày 03 tháng 11 năm 2017 về *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2017/QĐXX-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Chị **Cao Bích Ph**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã T 1, Tp V, tỉnh Vĩnh Long

-*Bị đơn*: Bà **Bùi Thị C**, sinh năm 1959 (vắng)

Địa chỉ: Số nhà B, ấp T, xã T 1, Tp V, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/9/2017, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 12/10/2017 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn chị Phiên trình bày:

Ngày 24/6/2014 bà Bùi Thị C có thỏa thuận tách thửa bán cho chị một nền nhà, đất thổ cư, chiều ngang 4,5m, dài 25m, thuộc thửa đất số N, tờ bản đồ số M, tọa lạc ấp T, xã T 1, Tp V với giá 160.000.000đ. Khi đó chị đã giao đủ tiền cho bà C theo biên nhận ngày 24/6/2014 được chính quyền địa phương xác nhận, nhưng do thửa đất của bà C đang thế chấp vay ngân hàng nên các bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được mà hẹn qua đầu năm 2015 khi hết thời hạn

vay, bà C lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì các bên sẽ ký hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi trả nợ ngân hàng xong, bà C được trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận. Do hoàn cảnh bà C cũng gặp khó khăn vì nợ nhiều nhưng đến nay thời gian đã quá lâu mà bà C không có ý định làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị hoặc trả lại tiền cho chị nên chị khởi kiện yêu cầu bà C phải trả lại số tiền đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị là 160.000.000đ và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1% từ ngày 26/4/2014 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Tòa án đã ra thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tống đạt hợp lệ cho bà Bùi Thị C theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nhưng bà C vắng mặt nên không tiến hành phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được.

Tại phiên tòa chị Phiên có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà C trả lại số tiền đã nhận bán đất là 160.000.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 24/6/2014 đến ngày 04/10/2017.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: áp dụng các Điều 26,35,39,147 Bộ luật Tố dụng dân sự 2015, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 256,260, khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ph, buộc bà C trả chị Ph số tiền vốn 160.000.000đ và 39.000.000đ lãi, về án phí bà C, chị Ph phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đưa nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ và hiện còn sinh sống trên địa bàn thành phố V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V theo quy định tại các Điều 26,35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Bùi Thị C đến tòa để dự phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như triệu tập bà C tham gia phiên tòa theo đúng quy định pháp luật nhưng các lần triệu tập bà C đều vắng

mặt, bà C từ bỏ quyền được trình bày ý kiến của mình do đó căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Tòa án quyết định xét xử vắng mặt bà C.

[2] Về nội dung: Chị Ph và bà C có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 24/6/2014, chị Ph đã giao cho bà C 160.000.000đ để tháng 01/2015 các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến thời gian này bà C không thực hiện theo thỏa thuận, thỏa thuận thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trước ngày 01/01/2017 do đó theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì khi có tranh chấp sẽ áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH (viết tắt là BLDS năm 2005) và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết BLDS năm 2005 để giải quyết.

Xét yêu cầu của trả 160.000.000đ của chị Ph, Hội đồng xét xử xét thấy: chị Ph có đưa cho bà C số tiền 160.000.000đ được chứng minh bằng biên nhận giao tiền ngày 24/6/2014 được chính quyền địa phương xác nhận đúng chữ viết chữ ký của các bên đương sự, mục đích việc giao nhận tiền là để đến ngày 10/01/2015 bà C sẽ ký hợp đồng tách thửa chuyển nhượng quyền sử đất cho chị Ph vì đất này đang thế chấp vay ngân hàng. Nhưng theo chị Ph được biết thì khi bà C đã được giải chấp tài sản thế chấp thì bà cũng không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và chị Ph không thực hiện được. Giữa chị Ph và bà C chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó chị Ph khởi kiện yêu cầu bà C có nghĩa vụ trả lại chị số tiền mà chị đã giao cho bà C 160.000.000đ là phù hợp theo quy định tại Điều 256 BLDS năm 2005.

Xét yêu cầu tính lãi: chị Ph đưa bà C số tiền 160.000.000đ nhằm mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà C không thực hiện do đó chị Ph yêu cầu tính lãi là có căn cứ. Về thời gian tính lãi sẽ được tính từ ngày 10/01/2015 vì theo thỏa thuận đến ngày này mới phát sinh nghĩa vụ phải thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C đối với chị Ph nhưng bà C không thực hiện, đã làm phát sinh quyền được đòi tài số tiền mà chị Ph đã giao cho bà C. Thời gian tính lãi từ ngày 10/01/2015 đến ngày 04/10/2017 (ngày chị C khởi kiện đến Tòa) bằng 32,5 tháng theo mức lãi suất quy định pháp luật là 0,75%/tháng là có lợi cho bà C do đó chấp nhận yêu cầu của chị Ph là phù hợp theo Điều 260, khoản 2 Điều 305 BLDS năm 2005. Bà C phải trả chị Ph số tiền lãi là 160.000.000đ x 0,75%/tháng x 32,5 tháng = 39.000.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà C phải chịu án phí 5%/số tiền bị buộc trả. Chị Ph phải chịu án phí phần lãi suất không được chấp nhận bằng 300.000đ (phần lãi suất không được chấp nhận từ ngày 24/6/2014 đến ngày 10/01/2015 là 6,5 tháng: 160.000.000đ x 0,75%/tháng x 6,5 tháng = 7.800.000đ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 256, 260, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Cao Bích Ph

Buộc bà Bùi Thị C có nghĩa vụ trả chị Cao Bích Ph số tiền 199.000.000đ (*một trăm chín mươi chín triệu đồng*), trong đó vốn 160.000.000đ, lãi 39.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 468 BLDS 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà C phải chịu 9.950.000đ (*chín triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng*).

Chị Ph phải chịu án phí sơ thẩm 390.000đ (*Ba trăm chín mươi ngàn đồng*) khấu trừ số tiền chị Ph đã đóng tạm ứng án phí 1.160.000đ theo biên lai thu số 0003148 ngày 21/11/2017, hoàn trả chị Ph 770.000đ (*bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*) và 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*) theo biên lai thu số 0003508 ngày 27/10/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố V.

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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt nên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để xin Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- VKSND TP V: 01b;
- CC THSDS TP V: 01b;
- Đương sự: 02b;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b.

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

(đã ký)

CÙ QUÝ NỮ