TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: **25/**2017/DSST
Ngày: 27 – 7 – 2017
V/v: Tranh chấp đòi tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hồng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Hồng
Ông Nguyễn Chí Vương

- Thư ký phiên Tòa: Ông Đỗ Đình Thuyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H vắng mặt tại phiên Tòa.

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2016/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2016 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2017/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị T1, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 4, ấp 2, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1980 (vắng mặt)
Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ 4, ấp 2, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Ông Lê Minh T, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 4, ấp 2, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/9/2016, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa nguyên đơn bà Mai Thị T1 trình bày:

Ngày 16 tháng 6 năm 2016 vợ chồng ông bà Nguyễn Trường G và bà Nguyễn Thị C có mua của bà T1, ông T (chồng bà T1) diện tích đất chiều rộng 6m, chiều dài 30m các bên đã thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng với giá là 76.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất bên phía bà C và ông G đã giao cho ông T, bà T1 số tiền 40.000.000đ còn nợ lại 36.000.000đ hẹn

đến ngày 16/8/2016 sẽ thanh toán hết. Các bên đã đăng ký và ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 12/7/2016 theo đúng quy định của pháp luật. Ông G, bà C đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) vào ngày 02/8/2016 đúng diện tích 596,9m^2 mà quá trình ông G bà C đã mua trước đó cùng với diện tích đất mua thêm ngày 16/6/2016. Sau khi có GCNQSDĐ ông G bà C đã không trả số tiền còn thiếu là 36.000.000đ như cam kết cho bà T1, ông T mặc dù phần đất ông G và bà C đã sử dụng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay bà T1 đề nghị Tòa án xem xét buộc bà C, ông G phải hoàn trả lại cho bà số tiền 36.000.000đ còn thiếu từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện bà T1 đang giữ GCNQSDĐ của ông G, bà C (bản gốc) nếu ông G, bà C hoàn trả đủ số tiền theo yêu cầu bà T1 sẽ trả lại GCNQSDĐ. Ngoài ra, bà T1 không có yêu cầu gì thêm.

Chứng cứ phía bà T1 cung cấp là các giấy tờ sang nhượng bằng giấy tay các bên đã ký kết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản sao hai bên đã ký kết tại Phòng công chứng Bình Long, huyện H, tỉnh Bình Phước và GCNQSDĐ đã đứng tên ông G, bà C ngày 02/8/2016.

Tại phiên Tòa bà T1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Trường G và bà Nguyễn Thị C vắng mặt tại phiên Tòa, nhưng bản tự khai ngày 13/10/2016, quá trình làm việc tại Tòa án đã thống nhất trình bày:

Ông G và bà C có sang nhượng đất của ông T và bà T1 là đúng. Toàn bộ phần đất gia đình bà C sử dụng nằm trong phần GCNQSDĐ của gia đình bà T1. Quá trình sang nhượng đất được bắt đầu từ năm 2008. Thời điểm năm 2008 gia đình bà C sử dụng sang nhượng từ ông Mai Văn X chiều rộng 6m và chiều dài 25m giá là 44.000.000đ (phần đất này do bà T1, ông T bán cho ông X từ năm 2006). Năm 2011 gia đình bà C mua thêm của bà T1, ông T 3m x 6m để làm nhà giá sang nhượng là 4.700.000đ. Đến năm 2015 gia đình bà C mua tiếp của bà T1 ông T 10m x 30m, giá sang nhượng 128.000.000đ. Toàn bộ số tiền sang nhượng bà C đã giao đủ cho ông T, bà T1 và yêu cầu ông T, bà T1 đưa GCNQSDĐ cho bà C làm thủ tục tách diện tích đất đã mua từ GCNQSDĐ của ông T, bà T1. Trong quá trình làm thủ tục, ngày 16/6/2016 gia đình bà C mua thêm đất của ông T, bà T1 diện tích 6m x 30m với giá 76.000.000đ như lời trình bày của ông bà T1 là đúng và đúng là bà C đã trả 40.000.000đ còn thiếu lại 36.000.000đ chưa trả cho ông T, bà T1, các bên cũng đã ra ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Toàn bộ phần đất sang nhượng là liền kề nhau và hiện gia đình bà đang sử dụng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T1 thì bà C, ông G không đồng ý trả tiếp số tiền 36.000.000đ còn thiếu. Lý do: phần đất bà T1, ông T cắt bán cho bà C, ông G không đúng thỏa thuận, khi mua đất là cắt từ cột điện trở vào 30m chứ không phải

từ mép đất nhà ông bà T1 trở vào. Gia đình nhà bà C, ông G mua đất chứ không mua hành lang lộ giới như phần thể hiện của GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình bà C.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án bà C yêu cầu nếu bà T1 đòi lại số tiền 36.000.000đ thì đề nghị Tòa án xem xét đo vẽ lại xem ai sai theo thỏa thuận để làm căn cứ giải quyết.

Tại biên bản hòa giải, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên Tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T trình bày:

Ông T thống nhất như lời trình bày của bà T1 (vợ ông) đề nghị Tòa án xem xét buộc vợ chồng ông G, bà C phải trả lại số tiền mà ông G, bà C còn thiếu do quá trình mua bán chuyển nhượng đất của gia đình nhà ông. Ngoài ra, ông T không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên Tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H vắng mặt nên không trình bày về thủ tục tố tụng, tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự, Hội đồng xét xử và nội dung vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là vụ kiện tranh chấp về đòi lại tài sản xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn là bà Mai Thị T1 đứng đơn khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị C theo quy định tại điều 256 BLDS 2005 và bị đơn bà Nguyễn Thị C có nơi cư trú tại huyện H, tỉnh Bình Phước nên theo khoản 2, Điều 26, khoản 1 Điều 35 BLTTDS, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015 Toà án nhân dân huyện H thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Thời hiệu đối với vụ án này là vẫn còn vì theo quy định tại Điều 155 và điểm d, khoản 1, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì việc đòi lại tài sản để bảo vệ quyền sở hữu là không áp dụng thời hiệu nên đơn khởi kiện của nguyên đơn được xem xét giải quyết. Tại phiên Tòa, Kiểm sát viên vắng mặt, phía bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai, không có lý do. Vì vậy, căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 227 và khoản 1, Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử là đúng pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn có thể xác định được nguyên đơn bà Mai Thị T1 khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Trường G đòi tài sản là số tiền 36.000.000đ mà phía bị đơn chưa thanh toán sau khi đã nhận phần đất 596,9m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã M, huyện H, Bình Phước của nguyên đơn.

[4] Về nguồn gốc tài sản là diện tích đất 596,9m^2 đã được cấp GCNQSDĐ cho phía bị đơn, các bên đều thừa nhận tài sản này trước đó là của bà T1 và ông T. Quá trình nguyên đơn và bị đơn sang nhượng đất là bằng giấy tay từ năm 2015,

trong đó có một phần diện tích đất năm 2008 bà C mua lại bằng giấy tay của ông Mai Văn X (phần đất này vẫn nằm trong GCNQSDĐ đứng tên ông T, mặc dù năm 2006 ông T, bà T1 có bán cho ông X) . Đến năm 2016 mới làm thủ tục tách GCNQSDĐ. Khi các bên sang nhượng đất thì phía bà C và ông T cũng đã sử dụng ổn định, thời điểm sang nhượng không liên tục mà gián đoạn, sau khi mua đất của ông X năm 2008 thì năm 2015 bắt đầu giao dịch mua thêm đất của ông T, bà T1 với số tiền 128.000.000đ. Toàn bộ giao dịch đến thời điểm này các bên đều thống nhất, bên mua đã thanh toán tiền cho bên bán đầy đủ và bên bán đã giao đất cho bên mua sử dụng mặc dù cả nguyên đơn và bị đơn chưa làm thủ tục sang nhượng đất theo đúng quy định pháp luật mà chỉ bằng giấy tay.

[5] Quá trình tranh chấp xảy ra bắt đầu từ khi bị đơn mua thêm liền thửa phần đất của nguyên đơn 10m x 30m với đơn giá là 76.000.000đ vào ngày 16/6/2016 và đã giao số tiền 40.000.000đ cho nguyên đơn, số tiền còn lại hẹn đến ngày 16/8/2017 sẽ trả 36.000.000đ còn lại. Các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật diện tích đất là toàn bộ phần đất đã giao dịch bằng giấy tay từ năm 2015 sau khi đo đạc (bao gồm cả phần đất mà bà C, ông G đã mua lại bằng giấy tay của ông Mai Văn X vào năm 2008). Theo ý kiến của bị đơn ông G, bà C ông bà không đồng ý trả lại số tiền còn thiếu 36.000.000đ vì ông T, bà T1 đã cắt thiếu đất không đúng theo thỏa thuận, ngoài ra gia đình nhà bà không mua hành lang lộ giới và bà C cho rằng ông T, bà T1 có gian dối khi sang nhượng đất, đã không nói có hành lang lộ giới, nếu biết thì phía bà C đã không mua.

[6] Xét thấy, quá trình các bên sang nhượng bản thân ông G, bà C sử dụng đất là tài sản của bà T1 từ năm 2010 ổn định, phía bà T1 cũng đã nhận gần đủ số tiền mà các bên giao dịch sang nhượng bằng giấy tay trước khi xảy ra tranh chấp. Nhằm tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về đất đai các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng để hoàn thiện toàn bộ quá trình mua bán, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2016 giữa các bên có giá trị pháp lý. Về diện tích đất các giấy tay không thể hiện diện tích cụ thể, nhưng căn cứ hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 12/7/2016 có công chứng thì toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng đã được cụ thể hóa như sau: Diện tích chuyển nhượng là 596,9m^2 thuộc thửa 19 (cũ) thửa 69 (mới) tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tọa lạc ấp 2, xã M, huyện H, Bình Phước. Có ghi chú: 226,7m^2 thuộc Hành lang lộ giới. Hợp đồng chuyển nhượng này được các bên ký kết theo đúng thỏa thuận. Như vậy, việc bà C cho rằng phía bà T1, ông T không thực hiện theo thỏa thuận là không có cơ sở. Tại phiên Tòa ngày 26/5/2017, bà C cho rằng bà không đọc kỹ hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ ký vào hợp đồng nhưng bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Để tạo điều kiện cho phía bị đơn chứng minh việc thỏa thuận sang nhượng đất phía nguyên đơn đã không đo đất theo thỏa thuận, Tòa án đã phải hoãn phiên Tòa, dành thời gian cho phía bà C, ông G nộp chi phí đo đạc lại theo đơn yêu cầu ngày 26/5/2017, tuy nhiên đã quá thời hạn phía bà C, ông G không nộp tạm ứng chi

phí tố tụng và tại phiên Tòa ngày hôm nay phía bà C, ông G vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp thêm được chứng cứ. Do đó, căn cứ vào chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp là GCNQSDĐ đã đứng tên ông G, bà C, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/7/2016, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phía bà T1, ông T đã thực hiện đúng theo thỏa thuận sang nhượng đủ diện tích đất cho phía ông G, bà C sử dụng. Đối với phần hành lang lộ giới diện tích 226,7m^2 thể hiện trong GCNQSDĐ của ông G, bà C theo quy định tại khoản 4, Điều 43 Luật giao thông đường bộ năm 2008 và khoản 16, Điều 3, Luật đất đai năm 2013 thì ông G, bà C vẫn có quyền sử dụng và được nhà nước bồi thường nếu có thu hồi theo quy định của Luật đất đai.

[7] Về số tiền 36.000.000đ nguyên đơn yêu cầu, xét thấy giấy sang nhượng của các bên lập trước thời điểm ngày 12/7/2016 bằng giấy tay nhưng đã thể hiện rõ ý chí của các bên về giá đất, giao tiền và số tiền còn lại chưa thanh toán. Cụ thể: theo giấy bán đất lập ngày 16/6/2016 thì phía bà C, ông G còn thiếu lại 36.000.000đ điều này được phía ông G, bà C thừa nhận. Như vậy, các bên đã thể hiện rõ ý chí về giá đất và thực tế tài sản phía bà C, ông G đã nhận. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà C, ông G phải trả lại cho bà T1, ông T số tiền 36.000.000đ là có cơ sở, ghi nhận ý kiến của phía bà T1, ông T sau khi bà C, ông G thanh toán đủ 36.000.000đ thì ông T, bà T1 có nghĩa vụ giao lại GCNQSDĐ (số CD 868410; Số vào sổ cấp GCN: CS 03645 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/8/2016) cho ông G và bà C.

[8] Căn cứ lời trình bày của bà T1 và bà C, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kê khai giá chuyển nhượng diện tích đất 596,9m^2 giá chỉ có 20.000.000đ nhằm mục đích trốn thuế Nhà nước, lẽ ra cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu thuế chuyển nhượng theo đúng giá các bên đã thỏa thuận, tuy nhiên do bà T1 không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất từ năm 2016 và thực tế phần đất đã được bà C, ông G sử dụng ổn định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà bà C, ông G nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Án phí Dân sự sơ thẩm phía bị đơn phải chịu theo quy định tại khoản 1, Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ Ban Thường Vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án tương ứng với 5% của số tiền 36.000.000đ. Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 26, khoản 1 điều 35, điểm a, khoản Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 222, điểm b, khoản 2, Điều 227, khoản 1, Điều 232, các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005, các Điều 155, 332, 334, 385, 401, 468, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1, Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ Ban Thường Vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của bà Mai Thị T1.

2. Buộc bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Trường G liên đới hoàn trả cho bà Mai Thị T1, ông Lê Minh T số tiền 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu đồng).

3. Ghi nhận ý kiến của ông Lê Minh T, bà Mai Thị T1 sau khi bà C, ông G thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì ông T, bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất số CD 868410; Số vào sổ cấp GCN: CS 03645 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 02/8/2016 cho bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Trường G.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật *(đối với 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 án xong tất cả các khoản tiền)* nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Trường G phải liên đới chịu 1.800.000đ (Một triệu tám trăm ngàn đồng). Bà Mai Thị T1 không phải chịu án phí, Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà T1 số tiền 900.000đ theo biên lai thu số 0011701 ngày 05/10/2016.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện H;
- THADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu VT

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

Nguyễn Mạnh Hồng