

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK GLONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày 26-5-2021

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Hồng Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: ông Phạm Xuân Đức và ông Nguyễn Hoài Phương

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: ông Trương Văn Nhẫn - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 5 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXXST-DS, ngày 20/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2021/QĐST-DS, ngày 06/5/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Văn D, sinh năm 1980 và bà Đinh Thị H, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: thôn 2 (bon P), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* ông Lương Văn M, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn 1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

2. Bị đơn: ông Đinh Văn Q, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn 2 (bon P), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

3. Người làm chứng: ông Bùi Văn H1, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn 2 (bon P), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 21/02/2019, vợ chồng ông Trần Văn D và bà Đinh Thị H có nhận chuyển nhượng

của ông Đinh Văn Q thừa đất có diện tích là 29.088m² tại thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 180.000.000 đồng, việc chuyển nhượng thực hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực; ông D, bà H đã trả cho ông Q số tiền 50.000.000 đồng và nhận đất để canh tác. Đến cuối tháng 5/2019, ông Q không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H và ông D; do đó, hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 08/01/2020 giữa ông D, bà H và ông Q lập biên bản thỏa thuận, ông Q phải trả lại cho bà H, ông D 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 60.000.000 đồng tiền công bà H, ông D đã thuê người phát dọn, mức hồ, mức ao, làm đường. Tuy nhiên, ông Q mới chỉ trả được cho bà H, ông D 50.000.000 đồng, số tiền còn lại mặc dù đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông Q không trả. Do vậy, bà H, ông D khởi kiện buộc ông Q phải trả số tiền 95.000.000 đồng trong đó 75.000.000 đồng tiền công thuê mức ao, mức đường, mức hồ và 20.000.000 đồng tiền công thuê phát dọn rẫy.

Ngày 20/4/2021 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Q phải trả số tiền 60.000.000 đồng theo thỏa thuận hai bên đã ký ngày 08/01/2020.

Người làm chứng ông Bùi Văn H1 trình bày: ông được bà H thuê phát dọn rẫy, diện tích bà H thuê ông phát dọn trước đây là của ông Đinh Văn Q, giáp ranh với đất nhà ông (H1), khi ông vào phát dọn thì trên đất là cây lồ ô, chưa mức hồ, chưa mức đường, không có cây trồng gì, bà H đã trả công phát dọn cho ông là 20.000.000 đồng. Sau khi ông phát dọn xong có thấy bà H thuê người đến mức một cái ao, làm một con đường xung quanh vườn và mức hồ trên toàn bộ diện tích đất mà bà H đã thuê ông phát dọn.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến, Tòa án đã tiến hành niêm yết giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án, nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành các thủ tục theo đúng trình tự. Về nội dung: đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Q phải trả cho nguyên đơn 60.000.000 đồng; đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 35.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền mà nguyên đơn đầu tư thuê người phát dọn,

mức hố, mức ao, làm đường khi chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Bị đơn cư trú tại thôn 2 (bon P), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện ngày 27/11/2020 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 95.000.000 đồng, đến ngày 20/4/2021 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 35.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả 60.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên cần chấp nhận.

[3]. Đối với yêu cầu buộc ông Đinh Văn Q phải trả số tiền 60.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1]. Tại giấy mua bán đất ngày 21/02/2019 (BL 14) thể hiện ông Đinh Văn Q có chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H một mảnh rẫy tại thôn 2, xã Q, huyện Đ với giá 180.000.000 đồng, bà H đã trả cho ông Q 50.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng xảy ra mâu thuẫn nên ngày 08/01/2020 ông Q và bà H thống nhất lập biên bản thỏa thuận với nội dung "*Sau khi hợp đồng sang nhượng đất gặp trục trặc với bà Đinh Thị H trú tại thôn 2, xã Q, huyện Đ, tôi đã hoàn lại số tiền cọc 50.000.000 đồng. Bà Đinh Thị H đã nhận vào tháng 5 năm 2019. Tôi và bà H thỏa thuận tôi sẽ hỗ trợ thêm 60.000.000 đồng...*" và người làm chứng ông H1 đã khai ông được bà H thuê phát dọn rẫy, diện tích bà H thuê ông phát dọn trước đây là của ông Đinh Văn Q, giáp ranh với đất nhà ông, khi ông vào phát dọn thì trên đất là cây lồ ô, chưa mức hố, chưa mức đường, không có cây trồng gì, bà H đã trả công phát dọn cho ông là 20.000.000 đồng. Sau khi ông phát dọn xong có thấy bà H thuê người đến mức một cái ao, làm một con đường xung quanh vườn và mức hố trên toàn bộ diện tích đất mà bà H đã thuê ông phát dọn. Như vậy, nội dung giấy thỏa thuận và lời khai của ông H1 (người làm chứng) phù hợp với trình bày của nguyên đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận bà H có nghĩa vụ trả lại đất, ông Q có nghĩa vụ trả lại 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và hỗ trợ thêm cho bà H 60.000.000 đồng tiền công phát dọn rẫy, tiền làm đường, mức ao. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và hậu quả khi chấp dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà H là tự nguyện và phù với quy định tại Điều 419, khoản 2 Điều 422, Điều 427, Điều 428 của Bộ luật dân sự.

[3.2]. Giấy mua bán đất và biên bản thỏa thuận không có sự tham gia của ông Trần Văn D. Tuy nhiên, bà H, ông D thừa nhận số tiền mua đất và số tiền hiện nay ông Q còn nợ là tài sản chung của vợ chồng ông, bà nên cần buộc ông Q trả cho hai người là bà H và ông D là phù hợp.

[3.3]. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Q trả cho bà H và ông D số tiền 60.000.000 đồng.

[4]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Vì vậy, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 385, Điều 419, khoản 2 Điều 422, Điều 427 và Điều 428 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và bà Đinh Thị H.

1.1. Buộc ông Đinh Văn Q phải trả cho ông D và bà H số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

1.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

2. Về án phí: ông Đinh Văn Q phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Trả lại cho ông D và bà H 2.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000941 ngày 01/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo

bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên và đóng dấu)

Lê Thị Hồng Nhung