

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **59/2018/DSST**
Ngày: 30-11-2018
V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,
TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đào Thị Lan;
2. Ông Huỳnh Trung Tấn.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Nhã, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2018/QĐXX ngày 26 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Lê Đình C**, sinh năm 1978; nơi cư trú: ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 16/5/2018): Bà Lê Thị D, sinh năm 1977; nơi cư trú: 9D đường Q, khu phố 5, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Ông **Ngô Quốc K**, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà 14 đường N, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà 14 đường N, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N (văn bản ủy quyền ngày 22/3/2018): Ông Ngô Quốc K; có mặt.

NỘI D V U ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Lê Thị D trình bày:

Ngày 10-8-2017 bà Lê Đình C nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 358 m² tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh của ông Ngô Quốc K, bà Nguyễn Thị N với giá 520.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó bà C đã giao cho ông K, bà N số tiền là 400.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng thì hẹn khi nào ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ giao đủ. Sau khi giao tiền thì bà C đã nhận đất và xây dựng hàng rào trên đất. Sau khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà C đứng tên thì ông K đến nhận nhưng không giao lại cho bà C, cũng không nhận số tiền 120.000.000 đồng còn lại. Do bà C cần sử dụng đất nên có đến nhà gặp ông K bà N để yêu cầu được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đủ tiền mua đất còn lại, nhưng ông K không đồng ý. Sau đó bà C có nhờ đến Ủy ban nhân dân xã S yêu cầu giải quyết nhưng không thành. Đến ngày 17-5-2018, bà C đã trả đủ số tiền mua đất còn lại là 120.000.000 đồng, nhưng ông K vẫn không chịu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C với lý do bà C phải trả tiền lãi đối với số tiền 120.000.000 đồng và bồi thường cây trái trên đất; bà C không đồng ý với yêu cầu này của ông K.

Nay bà C yêu cầu ông K, bà N có trách nhiệm trả cho bà C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03463 đứng tên Lê Đình C, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/8/2017. Bà C không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K.

Bị đơn ông Ngô Quốc K trình bày:

Thừa nhận lời trình bày của bà D về việc ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là đúng. Sau khi bà C đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, bà C không trả đủ số tiền 120.000.000 đồng cho vợ chồng ông mà yêu cầu bớt 7.000.000 đồng với lý do thiếu đất, trong khi tại thời điểm chuyển nhượng đất thì đất đã được đo đạc trên thực tế; do đó vợ chồng ông không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Đến ngày 17-5-2018 bà C đã trả đủ cho ông số tiền còn lại là 120.000.000 đồng, nhưng do bà C chậm trả tiền nên phải trả lãi cho ông nên ông đã khởi kiện.

Nay ông yêu cầu bà C có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông số tiền lãi đối với số tiền 120.000.000 đồng từ ngày 25-8-2017 cho đến nay thì vợ chồng sẽ trả trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03463 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-8-2017 cho bà Lê Đình C.

Ông K rút lại yêu cầu bồi thường tiền cây trái trên đất 1.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 14-11-2018, bà D thừa nhận lời trình bày của ông K về việc bà C yêu cầu bớt 7.000.000 đồng (chỉ trả 113.000.000 đồng) với lý do thiếu đất so với hợp đồng chuyển nhượng như ông K trình bày là đúng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội D, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K đối với yêu cầu tiền lãi chậm trả. Đình chỉ yêu cầu của ông Kiên về việc yêu cầu bồi thường cây trái trên đất tranh chấp. Các bên phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị N, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - bà Lê Thị D có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Trong quá trình giải quyết, ông K rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường cây trái trị giá 1.000.000 đồng; do đó đình chỉ yêu cầu này của ông K.

[3] Các bên đương sự thừa nhận, ngày 10-8-2017 bà Lê Đình C có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Quốc K, bà Nguyễn Thị N phần đất 358m² tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 520.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Cùng ngày, bà C đã trả trước cho ông K, bà N số tiền là 400.000.000 đồng, đồng thời được tiến hành đo đạc và nhận đất trên thực tế theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng; bà C không có ý kiến hay khiếu nại gì về diện tích đất đã nhận và đã quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Ngày 25-8-2018, bà C được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ trả cho ông K 113.000.000 đồng với lý do đất không đủ diện tích theo hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận. Đến ngày 17-5-2018 bà C mới trả đủ số tiền giá trị đất 120.000.000 đồng còn lại cho ông K là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận của hai bên nên phải chịu tiền lãi chậm trả; do đó yêu cầu phản tố của ông K là có căn cứ.

Số tiền lãi bà C có trách nhiệm trả cho ông K, bà N tính từ ngày phát sinh nghĩa vụ trả tiền cho đến khi trả xong ngày 17-5-2018:

$120.000.000 \text{ đồng} \times 09 \text{ tháng} \times 10\%/\text{năm} = 8.996.000 \text{ đồng}.$

Ngày 17-5-2018 bà C đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông K nên việc ông K yêu cầu tiếp tục tính lãi sau ngày 17/5/2018 cho đến nay là không phù hợp nên không chấp nhận.

Bà C đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền gốc 520.000.000 đồng theo hợp

đồng chuyển nhượng và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03463 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/8/2017; do đó yêu cầu khởi kiện của bà C về việc ông K có nghĩa vụ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì các đương sự phải chịu án phí:

+ Bà C phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông K được chấp nhận:

$8.996.000 \text{ đồng} \times 5\% = 225.000 \text{ đồng}.$

+ Ông K phải chịu án phí đối với yêu cầu của bà C được chấp nhận là 300.000 đồng và phần yêu cầu không được chấp nhận:

$(20.000.000 \text{ đồng} - 8.996.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 275.000 \text{ đồng}.$

Tổng cộng 575.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 501, 440, 357, 468 của Bộ luật 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 bà Lê Đình C đối với ông Lê Quốc K. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc K đối với bà Lê Đình C.

1.1. Ông Lê Quốc K, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả cho bà Lê Đình C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03463 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-8-2017 mang tên bà Lê Đình C.

1.2. Bà Lê Đình C có trách nhiệm trả cho ông Lê Quốc K, bà Nguyễn Thị N số tiền 8.996.000 (*Tám triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn*) đồng.

1.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Lê Đình C phải chịu 225.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010142 ngày 23-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh C.

2.2. Ông Lê Quốc K phải chịu 575.000 đồng, được khấu trừ vào 525.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010820 ngày 20-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh C. Ông Lê Quốc K còn phải nộp thêm 50.000 đồng.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt

tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

4.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 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 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 H.DMC,
- Chi cục THA H.DMC,
- Lưu tập án, lưu hồ sơ,
- Các đương sự.

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

Đã ký

TẠ THỊ HẠ

