

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 30/2019/DS-ST

Ngày: 30/7/2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ánh
Ông Mai Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên Tòa: Ông Huỳnh Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16-30/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 110/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2019; Quyết định hoãn phiên Tòa số 86/2019/QĐST-DS, ngày 16 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bùi Văn H, sinh năm 1945

Nguyễn Thị I, sinh năm 1955

(Người đại diện hợp pháp cho ông Bùi Văn H là bà Nguyễn Thị I, theo văn bản ủy quyền số 154, ngày 08/4/2019;)

Cùng địa chỉ: Ấp MN 2, xã MQ, huyện X, Đồng Tháp.

- Bị đơn: Phạm Hồng P, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp MN 2, xã MQ, huyện X, Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Lê Thị Bích U, sinh năm 1985;

Bùi Trúc L, sinh năm 1985;

Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1991;

Bùi Vũ L, sinh năm 1992;

Hà Thị Thu A, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Ấp MN 2, xã MQ, huyện X, Đồng Tháp.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện X.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh O – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn MA, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà Nguyễn Thị I, anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U có mặt tại phiên tòa; chị Bùi Trúc L, Bùi Thị Mỹ L, Bùi Vũ L, Hà Thị Thu A và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện X vắng mặt tại phiên Tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện, các bản khai, biên bản hòa giải, lời trình bày của nguyên đơn và tại phiên tòa, ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị I, (ông Bùi Văn H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị I), trình bày:

Gia đình bà có chuyển nhượng phần đất cho gia đình anh Phạm Hồng P, diện tích đất là 10 công tằm cát, loại đất ruộng, chuyển nhượng ngày 25/02/2015; anh P có đưa cho gia đình bà hai lần với số tiền 950.000.000 đồng, do chưa đóng nọc ranh được, nên anh P chừa lại số tiền 93.800.000 đồng; đến khi đóng nọc xong, gia đình bà có đến lấy số tiền còn lại là 93.800.000 đồng, là số tiền bán đất còn lại mà anh P phải trả cho gia đình bà, nhưng anh P không đưa số tiền 93.800.000 đồng, anh P nói giữ lại để cần trừ số tiền mà các con của bà thiếu vợ của anh P là chị Lê Thị Bích U; bà có làm đơn gửi đến Ấp và Xã yêu cầu anh P trả số tiền 93.800.000 đồng, nhưng anh P vẫn không trả số tiền trên cho gia đình bà. Nay ông, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Phạm Hồng P trả số tiền mua đất còn thiếu là 93.800.000 đồng. Tại phiên hòa giải bà bổ sung thêm là bà yêu cầu anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U (vợ anh P), cùng trả số tiền 93.800.000 đồng, là tiền mà vợ chồng anh P và chị U còn nợ lại của Hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 25/02/2015.

Tại phiên Tòa, bà I đồng ý trừ vào số tiền mà con bà là Bùi Vũ L nợ vợ chồng anh P và chị U là 20 triệu đồng (theo biên nhận nợ ngày 26/6/2017) và bà đồng ý trừ tiền thuế mà bà phải chịu cho hợp đồng chuyển nhượng là 9.545.000 đồng, trừ vào số tiền của chị Bùi Trúc L nợ chị U và anh P là 14.255.000 đồng (của khoản vay 44 triệu đồng). Nay ông H và bà I chỉ yêu cầu anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U (vợ anh P), cùng liên đới trả số tiền là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Theo Tờ tự khai, biên bản lấy lời khai của Tòa án, biên bản hòa giải và tại phiên Tòa anh Phạm Hồng P trình bày:

Anh có chuyển nhượng diện tích đất lúa của ông H và bà I, diện tích khoảng 12.800m², giá chuyển nhượng là 105 triệu/1.300m², tổng cộng giá chuyển nhượng là 1.043.800.000 đồng; anh đã giao cho ông H và bà I số tiền 950.000.000 đồng, còn lại 93.800.000 đồng, hiện phần đất mà anh sang nhượng của ông H, bà I anh đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do, anh còn giữ số tiền 93.800.000 đồng, không đưa cho ông H, bà I là vì các con của bà I nợ của vợ anh tên Lê Thị Bích U, gồm: Bùi Vũ L nợ 20 triệu đồng, Bùi Thị Mỹ L nợ 48 triệu đồng, Bùi Trúc L nợ 44 triệu, Huỳnh Văn T (con rể của bà I, chồng Bùi Thị Mỹ L) nợ 20 triệu đồng; tổng cộng các con của bà I, ông H nợ tổng cộng 132 triệu đồng; nên anh giữ số tiền 93.800.000 đồng, để căn trừ vào số tiền mà các con bà I nợ vợ anh; khi anh chuyển nhượng đất của bà I, ông H thì vợ chồng anh không có đề cập đến các khoản nợ mà các con bà I thiếu vợ anh, các khoản vay này là các con của bà I vay trước khi chuyển nhượng đất; số tiền chuyển nhượng còn nợ bà I, ông H và tiền các con bà I nợ vợ chồng anh là hai số tiền khác nhau; vợ chồng anh đồng ý trả số tiền còn lại của tiền mua đất còn nợ ông H và bà I là 93.800.000 đồng, nhưng với điều kiện là các con của bà I trả tiền cho vợ anh là 132.000.000 đồng trước, rồi vợ chồng anh sẽ trả lại số tiền 93.800.000 đồng cho ông Huyen và bà I.

Tại phiên Tòa, việc bà I đồng ý trừ các khoản vay của Bùi Vũ L nợ vợ chồng anh là 20 triệu đồng (theo biên nhận nợ ngày 26/6/2017) trừ tiền thuế mà anh phải đóng cho bà I của hợp đồng chuyển nhượng là 9.545.000 đồng, trừ vào số tiền của Bùi Trúc L nợ vợ chồng anh là 44 triệu đồng, bà I đồng ý trừ 14.255.000 đồng. Nay ông H và bà I chỉ yêu cầu vợ chồng anh cùng liên đới trả số tiền là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, anh đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Hồng U trình bày: Thống nhất theo ý kiến của anh Phạm Hồng P, chị không có ý kiến gì thêm, chị đồng ý cùng anh P liên đới trả số tiền 50.000.000 đồng cho ông H và bà I.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bùi Trúc L, Bùi Thị Mỹ L, Bùi Vũ L và Hà Thị Thu A vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện X trình bày không có yêu cầu và có đơn xin vắng mặt tại phiên Tòa.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng theo quy định tố tụng dân sự, nên không có kiến nghị gì; riêng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện không đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, vắng mặt tại

phiên Tòa không lý do; vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án: Tại phiên Tòa, bà I đồng ý trừ vào số tiền mà con bà là Bùi Vũ L nợ vợ chồng anh P và chị U là 20 triệu đồng (theo biên nhận nợ ngày 26/6/2017) và bà đồng ý trừ tiền thuế mà bà phải chịu cho hợp đồng chuyển nhượng là 9.545.000 đồng, trừ vào số tiền của chị Bùi Trúc L nợ chị U và anh P là 44 triệu đồng, bà I đồng ý trừ 14.255.000 đồng. Nay ông H và bà I chỉ yêu cầu anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U (vợ anh P), cùng liên đới trả số tiền là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Anh P và chị U cũng đồng ý cùng liên đới trả số tiền là 50.000.000 đồng cho ông H và bà I.

Căn cứ Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, buộc anh P và chị U cùng liên đới trả cho ông H và bà I số tiền 50.000.000 đồng.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn nợ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngoài ra đương sự không có yêu cầu gì khác; cho nên, quan hệ pháp luật tranh chấp, trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Ngoài ra, do địa chỉ của bị đơn là tại huyện Tháp Mười, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bùi Trúc L, Bùi Thị Mỹ L, Bùi Vũ L và Hà Thị Thu A đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện X có đơn xin xét xử vắng mặt; vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn, là ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị I, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U trả số tiền mua đất còn thiếu là 93.800.000 đồng, của Hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 25/02/2015. Tại phiên Tòa, bà I đồng ý trừ vào số tiền mà con bà là Bùi Vũ L nợ vợ chồng anh P và chị U là 20 triệu đồng (theo biên nhận nợ ngày 26/6/2017) và bà đồng ý trừ tiền thuế mà bà phải chịu cho hợp đồng chuyển nhượng là 9.545.000 đồng, trừ vào số tiền của chị Bùi Trúc L nợ chị U và anh P là 14.255.000 đồng (của khoản vay 44 triệu đồng). Nay ông H và bà I chỉ yêu

cầu anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U (vợ anh P), cùng liên đới trả số tiền là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

[5] Tại phiên Tòa, anh P và chị U trình bày: Việc bà I đồng ý trừ các khoản của Bùi Vũ L nợ vợ chồng anh là 20 triệu đồng (theo biên nhận nợ ngày 26/6/2017), trừ tiền thuế mà anh phải đóng cho bà I của hợp đồng chuyển nhượng là 9.545.000 đồng, trừ vào số tiền của Bùi Trúc L nợ vợ chồng anh là 44 triệu đồng, (bà I đồng ý trừ 14.255.000 đồng). Nay ông H và bà I chỉ yêu cầu vợ chồng anh cùng liên đới trả số tiền là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi; anh P và chị U đồng ý.

[6] Hội đồng xét xử, xét thấy: Ông H, bà I chỉ yêu cầu anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U trả số tiền là 50.000.000 đồng và anh P, chị U cũng đồng ý cùng liên đới trả số tiền 50.000.000 đồng cho bà I và ông H. Cho nên, căn cứ Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, công nhận sự thỏa thuận các đương sự; buộc anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị I, số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

[7] Xét thấy tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, phát biểu quan điểm về phần nội dung giải quyết vụ án, là công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Hội đồng xét xử, xét thấy như đã phân tích ở trên. Cho nên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm phát biểu về nội dung giải quyết vụ án, của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười.

[8] Về án phí, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 500 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U đồng ý cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị I, số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

- Về án phí:

+ Ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị I được miễn nộp tiền tạm ứng án phí vì là người cao tuổi nên trường hợp của ông H và bà I không phải hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

+ Anh Phạm Hồng P và chị Lê Thị Bích U phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bản án này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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:

- Đương sự;
- VKSND Huyện;
- Chi cục THADS Huyện;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Văn Ngọc