

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

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

Bản án số:12/2017/DS-ST
Ngày 20-4-2017
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 LV, TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Bích Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Thanh Hùng
2. Ông Nguyễn Bạch Linh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Bùi Lê Phú Quý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LV tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bảy - Kiểm sát viên.

- Ngày 20/4/2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện LV mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 316/2015/TLSTDS ngày 02 tháng 12 năm 2015 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2017/QĐST- DS ngày 12/04/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Kiều Văn N, sinh năm 1970

Địa chỉ: 106 ấp AP, xã DA, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy quyền cho Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ 525 ấp ALA, xã DY, huyện LV, Đồng Tháp.

- Bị đơn: Kiều Thị D (N), sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 322 ấp AP, xã DA, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Kim L, sinh năm 1971;
2. Phạm Thị A, sinh năm 1922;
3. Kiều Ngọc N, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 106 ấp AP, xã DA, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Dương sự Phạm Thị A ủy quyền cho Nguyễn Kim L cùng địa chỉ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn Kiều Văn N trình bày và tại phiên tòa chỉ H đại diện ủy quyền của Kiều Văn N trình bày: Tháng 02/2014 Kiều Văn N có chuyển nhượng cho Kiều Thị D diện tích đất 329,1m² với số tiền là 150.000.000đ, sau khi thỏa thuận Kiều Thị D có đưa cho Kiều Văn N là 120.000.000đ còn lại 30.000.000đ, trong thời gian Kiều Văn N bị tạm giam Kiều Thị D có thăm Kiều Văn N và nộp tiền khắc phục hậu quả cho Kiều Văn N là 7.000.000đ, như vậy hiện Kiều Thị D còn nợ Kiều Văn N 23.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, đất này hiện đã làm thủ tục sang tên cho Kiều Thị D xong. Nay Kiều Văn N yêu cầu Kiều Thị D trả lại 23.000.000đ và tính lãi từ ngày Kiều Thị D không thực hiện đúng hợp đồng đến ngày khởi kiện là 07 tháng với lãi suất là 1% /tháng bằng số tiền là 1.610.000đ. Tổng cộng vốn lãi Kiều Văn N yêu cầu Kiều Thị D trả lại là: 24.610.000đ (Hai mươi bốn triệu sáu trăm mười ngàn đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn Kiều Thị D trình bày: Ngày 26/4/2014 mẹ của Kiều Văn N là Phạm Thị A và vợ chồng Kiều Văn N - Nguyễn Thị L con là Kiều Ngọc N có thống nhất chuyển nhượng cho Kiều Thị D diện tích đất là 329,1m² với giá là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), sau khi thỏa thuận chị Kiều Thị D trả cho vợ chồng Kiều Văn N 120.000.000đ (có biên nhận) số còn lại Kiều Thị D trừ qua tiền Nguyễn Thị L (vợ Kiều Văn N) nợ tiền chiếu của Kiều Thị D là 8.000.000đ, gởi thăm N Kiều Văn N là 3.000.000đ, nộp tiền khắc phục hậu quả cho Kiều Văn N là 4.000.000đ; Sau khi Kiều Văn N được tại ngoại Kiều Thị D có trả cho Kiều Văn N 15.000.000đ, tổng cộng các khoản là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) vậy là Kiều Thị D đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho Kiều Văn N. Trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Kiều Thị D và Kiều Văn N có ghi khi nào bằng khoán xong sẽ nhận đủ tiền, nên khi Kiều Thị D giao đủ tiền Kiều Văn N mới đến văn phòng đăng ký QSDĐ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho Kiều Thị D. Nay Kiều Văn N yêu cầu Kiều Thị D trả 23.000.000đ tiền chuyển nhượng đất còn lại và lãi 07 tháng là 1.610.000đ Kiều Thị D không đồng ý.

Chị Nguyễn Kim L trình bày và đại diện ủy quyền của bà Phạm Thị A trình bày: Nguyễn Thị L là vợ của Kiều Văn N, tháng 02/2014 Kiều Văn N và các thành viên trong hộ thống nhất chuyển nhượng cho Kiều Thị D, diện tích đất 329,1m² (CLN) với số tiền là 150.000.000đ, sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng Kiều Thị D có giao cho vợ chồng Kiều Văn N – Nguyễn Thị L 120.000.000đ (có biên nhận), trừ tiền Nguyễn Thị L nợ tiền chiếu của Kiều Thị D là 8.000.000đ, ngoài ra Kiều Thị D còn nộp tiền khắc phục hậu quả và thăm Kiều Văn N khi Kiều Văn N bị tạm giam bao nhiêu thì Nguyễn Thị L không biết, việc Kiều Thị D có trả trực tiếp cho Kiều Văn N 15.000.000đ hay không Nguyễn Thị L không biết. Việc Kiều Văn N kiện Kiều Thị D đòi lại tiền chuyển nhượng đất còn lại là việc giữa Kiều Văn N và Kiều Thị D Nguyễn Thị L không có ý kiến gì. Ngoài ra Nguyễn Thị L không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Đối với anh Kiều Ngọc N Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo bổ sung tư cách đương sự trong vụ án, nhưng anh Ninh không trình bày ý kiến cũng như không đến dự phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải hai lần, và vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

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, phát biểu của kiểm sát viên tham gia phiên tòa, lời trình bày và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vào tháng 4/2014 Kiều Văn N và các thành viên trong hộ là Phạm Thị A, Nguyễn Kim L, Kiều Ngọc N có đồng ý chuyển nhượng cho Kiều Thị D diện tích đất là 329,1m² với giá là 150.000.000đ, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất chị Kiều Thị D đã trả cho Kiều Văn N 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) có biên nhận, còn lại 30.000.000đ. Việc chuyển nhượng này đã hoàn thành thủ tục và đã chuyển quyền sử dụng đất từ hộ Kiều Văn N qua cho cá nhân chị Kiều Thị D đứng tên quyền sử dụng đất.

[2] Trong quá trình thu thập chứng cứ anh Kiều Văn N trình bày và đại diện ủy quyền của Kiều Văn N là chị Nguyễn Thị H trình bày là số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Kiều Văn N và chị Kiều Thị D là 30.000.000đ, trong đơn khởi kiện anh Kiều Văn N cũng yêu cầu chị Kiều Thị D trả 30.000.000đ, tại phiên hòa giải ngày 22/12/2015 anh Kiều Văn N thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu chị Kiều Thị D trả lại 23.000.000đ vì chị Kiều Thị D đã trả được 7.000.000đ (gồm tiền tiền nộp khắc phục hậu quả cho Kiều Văn N 4.000.000đ và tiền gửi thăm N Kiều Văn N trong lúc bị tạm giam là 3.000.000đ) số tiền còn lại là 23.000.000đ anh Kiều Văn N yêu cầu chị Kiều Thị D trả và tính lãi 07 tháng theo lãi suất 1%/tháng là 1.610.000đ. Chị Kiều Thị D cho rằng số tiền còn lại của việc chuyển đất của anh Kiều Văn N chị Kiều Thị D đã trả xong mới làm giấy đất chuyển qua cho Kiều Thị D gồm tiền nộp khắc phục hậu quả cho Kiều Văn N tại Công an huyện LV là 4.000.000đ, tiền thăm N lúc Kiều Văn N bị tạm giam là 3.000.000đ, trừ tiền chiếu Nguyễn Thị L vợ Kiều Văn N nợ của Kiều Thị D là 8.000.000đ và sau khi Kiều Văn N được tại ngoại Kiều Thị D đã trả cho Kiều Văn N 15.000.000đ là đủ 30 triệu không còn nợ, việc Kiều Thị D đưa cho Kiều Văn N 15.000.000đ không có làm biên nhận, chỉ có Kiều Thị D và Kiều Văn N biết. Xét yêu cầu của các đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ Kiều Văn N và chị Kiều Thị D đã hoàn thành thủ tục và đã chuyển quyền sử dụng đất từ hộ Kiều Văn N qua cho cá nhân chị Kiều Thị D đứng tên quyền sử dụng, hiện nay các đương sự chỉ tranh chấp số tiền còn lại của hợp đồng. Anh Kiều Văn N cho rằng chị Kiều Thị D còn nợ lại 23.000.000đ là không có căn cứ bởi lẽ số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 30.000.000đ chị Kiều Thị D đã trả cho anh Kiều Văn N 7.000.000đ (gồm các khoản tiền khắc phục hậu quả và thăm N anh Kiều Văn N lúc tạm giam) và trừ tiền chiếu Nguyễn Thị L vợ Kiều Văn N nợ chị Kiều Thị D là 8.000.000đ, việc trừ tiền chiếu này được Nguyễn Thị L là vợ anh Kiều Văn N thừa nhận là nợ chung của vợ chồng Kiều Văn N -

Nguyễn Thị L nên đồng ý trừ vào số tiền chuyển nhượng đất với chị Kiều Thị D. Như vậy, chị Kiều Thị D đã chứng minh được đã trả cho anh Kiều Văn N 135.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, còn lại 15.000.000đ chị Kiều Thị D cho rằng đã trả cho anh Kiều Văn N xong nhưng anh Kiều Văn N không thừa nhận và chị Kiều Thị D cũng không có chứng cứ gì để chứng minh việc đã trả cho anh Kiều Văn N số tiền chuyển nhượng đất còn lại 15.000.000đ nên số tiền này buộc chị Kiều Thị D phải trả cho hộ anh Kiều Văn N là có căn cứ. Từ những phân tích trên nên chấp nhận một phần yêu cầu của Kiều Văn N đối với Kiều Thị D buộc chị Kiều Thị D trả cho hộ Kiều Văn N (gồm Kiều Văn N, Nguyễn Thị Án, Nguyễn Kim L, Kiều Ngọc N) số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 15.000.000đ là có căn cứ pháp luật.

[3] Xét yêu cầu về lãi suất của anh Kiều Văn N, do giữa anh Kiều Văn N và chị Kiều Thị D không xác Kiều Thị D được mốc thời gian các bên trả tiền và số tiền còn nợ lại nên việc yêu cầu của anh Kiều Văn N đối với chị Kiều Thị D số tiền lãi 07 tháng cũng phù hợp với thời gian anh Kiều Văn N khởi kiện, là có căn cứ phù hợp pháp luật Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Việc anh Kiều Văn N yêu cầu lãi suất 1%/tháng là không có căn cứ bởi khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng các bên không có thỏa thuận về lãi suất khi chậm thực hiện nghĩa vụ, khi có phát sinh tranh chấp yêu cầu tính lãi thì phải áp dụng theo quy Kiều Thị D tại Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 là tính lãi suất theo lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy Kiều Thị D là có căn cứ pháp luật.

[5] Đối với việc vắng mặt của anh Kiều Ngọc N tại phiên tòa không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án.

[6] Do anh Kiều Văn N chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên anh Kiều Văn N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Chị Kiều Thị D bị buộc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho anh Kiều Văn N nên chị Kiều Thị D phải chịu án phí đối với số tiền phải trả theo quy Kiều Thị D của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 476, Điều 697,698,699,700,701,702 Bộ luật dân sự 2005;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc chị Kiều Thị D trả lại cho hộ anh Kiều Văn N (gồm Kiều Văn N, Nguyễn Thị A, Nguyễn Kim L, Kiều Ngọc N) số tiền chuyển nhượng đất còn lại là: 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) và tiền lãi 07 tháng trên số tiền còn lại của 15.000.000đ là 112.500đ. Tổng cộng 15.112.500đ (Mười lăm triệu một trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày anh Kiều Văn N, Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị L, Kiều Ngọc N có đơn yêu cầu thi hành án mà chị Kiều Thị D chưa trả số tiền trên, thì số tiền trên được tính lãi theo lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy Kiều Thị D tương ứng với từng thời gian thi hành án.

Về án phí:

- Anh Kiều Văn N phải nộp 400.000đ án phí sơ thẩm dân sự. Tiền án phí của anh Kiều Văn N được khấu trừ vào 802.500đ tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 02/12/2015 theo biên lai số 037173 tại chi cục thi hành án dân sự huyện LV. Anh Kiều Văn N được nhận lại 402.500đ.

- Chị Kiều Thị D phải nộp 750.000đ án phí sơ thẩm dân sự.

Án xử công khai có mặt đương sự H đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn Kiều Thị D, người liên quan Nguyễn Kim L (Nguyễn Thị L đại diện ủy quyền của bà A) vắng mặt Kiều Ngọc N, báo cho các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người liên quan (Nguyễn Thị L, bà A) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Kiều Ngọc N được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án

Trường hợp bản án, quyết Kiều Thị D được thi hành theo quy Kiều Thị D 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 Kiều Thị D tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy Kiều Thị D tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện KSND huyện LV;
- CCTHADS huyện LV;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Đã ký

Trương Thị Bích Thủy