

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VL  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 10/2020/DS-ST

Ngày: 29 - 6 - 2020

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 VL, TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Lê Phan Công Trí**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Minh Chiêu**.

2. Ông **Đào Văn Vĩnh**.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Huỳnh Ngọc Nhiều**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà **Trịnh Thị Mỹ Tiên**, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện VL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2019/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2020/QĐXX-DS ngày 23 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số 19, Lô J, đường Nguyễn Tri Phương, Khóm 3, Phường 5, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn:

2.1. Chị **Thái Hồng C**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

2.2. Anh **Trần Văn T**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Trà Ban 1, xã Châu Hưng A, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 12 năm 2019 và lời khai tại Tòa án, chị Nguyễn Thị N là nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22/6/2016, chị và chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, anh T và chị C chuyển nhượng cho chị diện tích chiều ngang 5,5m, chiều dài 93m với giá chuyển nhượng 1m ngang là 58.000.000 đồng, với tổng số tiền 319.000.000 đồng. Chị N đã giao tiền đủ cho anh T, chị C. Nhưng khi tiến hành đo đạc và ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, do diện tích đất chuyển nhượng lẫn vào một phần nhà của chị C, anh T nên các bên

thống nhất sửa đổi hợp đồng chỉ chuyển nhượng diện tích ngang 4,4m, dài 93m, chị C và anh T sẽ trả lại chị N tiền chuyển nhượng của chiều ngang 1,1m, chiều dài 93m với số tiền 63.800.000 đồng và tiền thuế chị nộp thay cho anh T, chị C là 5.000.000 đồng và chi phí làm hồ sơ chuyển nhượng 1.200.000 đồng. Chị N thay đổi yêu cầu tính lãi suất là chỉ yêu cầu anh T, chị C trả cho chị số tiền 5.000.000 đồng tính từ ngày viết cam kết cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Tổng số tiền chị yêu cầu anh T, chị C trả cho chị là 75.000.000 đồng.

\* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chị Thái Hồng C trình bày: Tại Biên bản hòa giải ngày 29/11/2019 của Ban nhân dân ấp Trà Ban 1, xã Châu Hưng A, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu, chị Thái Hồng C không có khả năng trả 70.000.000 đồng theo yêu cầu của chị N.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ cho chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T. Nhưng chị C, anh T vắng mặt không có lý do, không gửi bất kỳ chứng cứ, ý kiến cho Tòa án.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VL phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Tòa án thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 68, Điều 70, Điều 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự; riêng bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị N đối với chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T về yêu cầu trả lại số tiền 70.000.000 đồng và lãi suất 5.000.000 đồng. Buộc chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T trả lại cho chị Nguyễn Thị N số tiền 75.000.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, chị C, anh T phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền: Chị Nguyễn Thị N khởi kiện chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T yêu cầu trả lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa là tranh chấp về Hợp đồng dân sự theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Thời điểm khởi kiện, chị C, anh T cư trú tại ấp Trà Ban 1, xã Châu Hưng A, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị C, anh T theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Chị Nguyễn Thị N và chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, được chị N cung cấp bản hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị N đứng tên.

[3.2] Theo Hợp đồng chị N cung cấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị N đứng tên, thì các bên chỉ chuyển nhượng trên thực tế diện tích có số đo và tứ cạnh như sau:

- Hướng Tây giáp Quốc lộ 1A có chiều dài 4,4m.
- Hướng Đông giáp thửa 72 có chiều dài 4,40m.
- Hướng Bắc giáp thửa 70 có chiều dài 68,51m.
- Hướng Nam giáp thửa 37, 41 có chiều dài 53,12m + 15,14m.

Diện tích: 337,7m<sup>2</sup>.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng này các bên đã thực hiện xong và không có tranh chấp.

[3.3] Theo sự thỏa thuận giữa chị N và chị C, anh T thì các bên sẽ chuyển nhượng diện tích đất ngang 5,5m, dài 93m. Nhưng do một phần diện tích đất này dính vào một phần nhà của chị C, anh T nên các bên đã thỏa thuận thay đổi diện tích giảm còn chiều ngang 4,4m, đúng như diện tích đất các bên đã chuyển nhượng tại mục [3.2] theo quy định tại khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2005. Việc thỏa thuận thay đổi này được các bên lập Bản cam kết 2 bên ngày 17/3/2018 (bút lục 8), chị C, anh T có trách nhiệm trả lại chị N số tiền 70.000.000 đồng (tiền 1,1m đất đã nhận và tiền thuế chuyển nhượng chị N nộp thay và chi phí làm hồ sơ chuyển nhượng).

[3.4] Phần diện tích đất thay đổi có vị trí, số đo tứ cạnh như sau:

- Hướng Tây giáp chỉ giới quy hoạch giao thông 26m (Quốc lộ 1A) có chiều dài 1,1m.

- Hướng Đông giáp phần đất ông Hồ Hữu T1 (thửa 72) có chiều dài 1,1m.
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Văn T (thửa 70) có chiều dài 68,56m.
- Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Văn L (thửa 37, 41) có chiều dài 68,51m.

Diện tích: 75,4m<sup>2</sup>.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020)

[3.5] Tại Biên bản hòa giải tại ấp Trà Ban 1, xã Châu Hưng A, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu, chị Thái Hồng C thừa nhận còn nợ chị N số tiền 70.000.000 đồng là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Đặng Đồng T là Tổ trưởng tổ hòa giải cũng thừa nhận sự việc chị C, anh T còn nợ tiền chị N 70.000.000 đồng là đúng.

[3.6] Mặc dù, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho chị C, anh T đúng theo quy định pháp luật, nhưng chị C, anh T đều vắng mặt, không gửi bất kỳ chứng cứ hoặc thể hiện ý kiến của anh chị đối với yêu cầu của chị N. Điều này cho thấy chị C, anh T đã từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của anh chị, mọi hậu quả pháp lý bất lợi anh chị phải tự gánh chịu theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 70 và khoản 1 Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.7] Từ sự phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của chị N là có cơ sở nên chấp nhận toàn bộ. Buộc chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền 70.000.000 đồng theo quy định Điều 256, Điều 697, Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị N chỉ yêu cầu chị Thái Hồng C, anh Trần Văn T trả lãi suất từ ngày 17/3/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 02 năm 03 tháng 12 ngày với số tiền 5.000.000 đồng. Xét việc thay đổi yêu cầu của đương sự là tự nguyện, phù hợp

quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 305, khoản 2 Điều 438 và khoản 1 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên được chấp nhận. Buộc chị C, anh T phải trả cho chị N số tiền lãi 5.000.000 đồng.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Do yêu cầu của chị N được chấp nhận, nên anh Trần Văn T, chị Thái Hồng C phải chịu 1.932.080 đồng (Một triệu chín trăm ba mươi hai ngàn không trăm tám mươi đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Chị N đã chi 1.932.080 đồng xong, anh Trần Văn T, chị Thái Hồng C có trách nhiệm hoàn lại cho chị N số tiền này theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, do yêu cầu khởi kiện của chị N đối với chị C, anh T được chấp nhận, nên chị C, anh T phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chị N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, đã dự nộp tạm ứng án phí 2.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005129 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Như đã phân tích, có căn cứ chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3, 5 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 305, Điều 423, khoản 2 Điều 438, khoản 1 Điều 476, Điều 256, Điều 697 và Điều 700 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1, 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 chị Nguyễn Thị N đối với chị Thái Hồng C và anh Trần Văn T về yêu cầu thanh số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Buộc chị Thái Hồng C và anh Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán cho chị Nguyễn Thị N số tiền là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

**2.** Về chi phí tố tụng: Chị Thái Hồng C và anh Trần Văn T có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị N số tiền 1.932.080 đồng (Một triệu chín trăm ba mươi hai ngàn không trăm tám mươi đồng).

**3.** 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 năm 2015.

**4.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Thái Hồng C và anh Trần Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

Chị Nguyễn Thị N đã nộp số tiền 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005129 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

**4.** Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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, 7a 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.

**5.** Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện VL, tỉnh Bạc Liêu;
- CCTHADS huyện VL, tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

(Đã ký)

**Lê Phan Công Trí**