

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: 107/2022/DS - ST

Ngày: 27/10/2022

V/v tranh chấp: *HDCN*

QSD đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

1. Ông Đỗ Trọng Tuấn

2. Bà Trần Vĩnh Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Vũ Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Ông **Tạ Bá Nhị** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 532/2022/QĐST-DS ngày 16/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 570/QĐST-DS ngày 11/10/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B T, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: A ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Như Đình V – Văn phòng L3 – Đoàn Luật sư thành phố C.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Huỳnh T2 (sinh 1962, chết 2016) gồm:

- Trần Huỳnh Bích T3, sinh năm 1985

- Trần Huỳnh Bích N, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: 3, tổ C, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Trần Huỳnh Bích D, sinh năm 1981
- Trần Huỳnh L, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: A, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.
(Những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày.

Trước đây bà và ông Hoàng Bá L1 là vợ chồng nhưng đã ly hôn từ năm 2017. Đến năm 2020, ông L1 chết. Nay bà đại diện giám hộ cho 02 người con chung của bà và ông L1 là cháu Hoàng Bá P (sinh năm 2007) và Hoàng Lan V1 (sinh năm 2009) khởi kiện tranh chấp về việc:

Vào ngày 09/9/2012, ông Hoàng Bá L1 có ký hợp đồng để mua phần đất có diện tích 160m², thuộc thửa 549, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, của bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Trần Huỳnh T2. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 150 triệu đồng, ông L1 đã đặt cọc là 100 triệu đồng, thỏa thuận là khi nào bà T1 và ông T2 sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông L1 xong, ông L1 sẽ trả số tiền còn lại là 50 triệu đồng. Tuy nhiên từ ngày ký hợp đồng mua bán thì bà T1 và ông T2 không làm thủ tục chuyển nhượng phần đất cho ông L1 như đã thỏa thuận. Do vậy, bà đại diện cho hai người con khởi kiện yêu cầu bà T1 và ông T2 phải trả lại số tiền ông L1 đã đặt cọc là 100 triệu đồng và bồi thường 100 triệu đồng do vi phạm hợp đồng.

Phía bị đơn:

Ông Trần Huỳnh T2 chết năm 2016. Phía nguyên đơn đã làm thủ tục đăng thông báo tìm người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2 trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự.

Phía bà T1, đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, tuy nhiên bà T1 vắng mặt không lý do. Tòa án đã tiến hành đến nhà của bà T1 để lấy lời khai, tại biên bản lấy lời khai ngày 31/5/2021, bà T1 xác định: có ký hợp đồng mua bán đất với ông Hoàng Bá L1 vào ngày 09/9/2012 như trên, trước đó có nhận của ông L1 100 triệu đồng (ngày 22/4/2011), hẹn khi ông L1 giao tiếp 50 triệu đồng thì hai bên sẽ ra công chứng sang tên, nhưng sau khi giao 100 triệu đồng thì không thấy ông L1 quay lại giao tiếp 50 triệu đồng, nên vợ chồng bà không đi sang tên phần đất cho ông L1 được. Do ông L1 không thực hiện việc giao tiền như thỏa thuận nên ông L1 là người có lỗi chứ không phải vợ chồng bà. Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà bồi thường 100 triệu đồng và trả lại 100 triệu đồng đã nhận (tổng cộng là 200 triệu đồng) thì bà không đồng ý. Nhưng bà đồng ý trả lại 100 triệu đồng đã nhận của ông L1 cho hai người con của ông L1 (Hoàng Bá P và Hoàng Lan V1).

Sau khi lấy lời khai, Tòa án đã triệu tập thêm nhiều lần đối với bà T1 và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Huỳnh T2, nhưng bà T1 và những người thừa kế tố tụng của ông T2 không đến Tòa theo triệu tập. Do vậy, Tòa án tiến hành lập thủ tục đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với phía bị đơn theo quy định.

Tại phiên tòa:

Bà T – người giám hộ đương nhiên cho hai cháu Hoàng Bá P và Hoàng L2 Vy xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu phía bà T1 trả lại số tiền đã nhận là 100 triệu đồng.

Luật sư Trần Như Đình V phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông L1 và vợ chồng ông T2, bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó việc chuyển nhượng không thực hiện được. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ kiện: Giữa ông L1 và bà T1, ông T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thật được các bên thừa nhận. Phía bà T1 tuy không đến Tòa nhưng đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Hai cháu Hoàng Bá P (sinh năm 2007) và Hoàng Lan V1 (sinh năm 2009) là người chưa thành niên, nên bà Nguyễn Thị Bé T (mẹ ruột) là giám hộ đương nhiên cho hai cháu để khởi kiện là phù hợp quy định của pháp luật.

Do không thực hiện được việc tổng đạt trực tiếp các thủ tục tố tụng đối với phía bị đơn – bà T1 và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2, nên Tòa án đã tiến hành niêm yết các thông báo triệu tập tại nơi bị đơn có hộ khẩu thường trú và đăng thông báo tìm kiếm đối với những người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của ông T2 trên phương tiện thông tin đại chúng là: báo, đài truyền hình trung ương, theo quy định tại các Điều 179, 228 và 180 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nay căn cứ vào các thủ tục tố tụng đã được tiến hành hợp lệ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với bị đơn và các đương sự có liên quan là hoàn toàn phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 100 triệu đồng.

Nguyên đơn cung cấp được “Giấy mua bán đất” lập ngày 09/9/2012, theo đó xác định ông Hoàng Bá L1 và ông Trần Huỳnh T2, bà Nguyễn Thị Bích T1 có ký thỏa thuận mua bán đối với phần đất có diện tích là 160m² tại thửa số 549, tọa lạc tại địa chỉ 3, tổ C, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng

này phía bà T1 cũng thừa nhận có ký và xác định có nhận của ông L1 100.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai vào ngày 31/5/2021, bà T1 thống nhất trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận. Do vậy, đây là căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Bích T1 phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 100.000.000 đồng.

[4] Đối với ý kiến nhận xét của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án là phù hợp quan điểm, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Phía nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 179, 180, 228 và 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 500 Bộ luật dân sự

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích T1 phải có nghĩa vụ trả cho cháu Hoàng Bá P và Hoàng Lan V1 (có đại diện giám hộ là bà Nguyễn Thị Bé T - mẹ ruột) số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0002020 ngày 13/4/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thành án phí. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 4.700.000 đồng.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 qui 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:

- Dương sự;
- VKSND quận Bình Thủy;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q Bình Thủy
- Lưu hồ sơ

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

Đặng Thị Huệ