

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH PHÚ
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 126/2023/DS-ST
Ngày: 12-9-2023
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng về
quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH PHÚ - TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Miêng

2. Ông Lê Thành Chì

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Nguyễn Nhứt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 245/TB-TA ngày 28 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Ông H ủy quyền cho chị Lê Thị Thanh Nh, sinh năm: 1990. Trú tại ấp M, xã N, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 22/12/2022) có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Hoàng D, sinh năm: 1976; bà Võ Thị V, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

(Bà V có đơn xin vắng mặt, ông D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 08/11/2022 Vợ chồng ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn H quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà gắn liền với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp P, xã Tân Phong,

huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Đoàn Hoàng D ngày 18/5/2021) với giá 1.440.000.000 đồng. Để làm tin ông D có viết giấy tay “Tờ sang nhượng đất” ngày 08/11/2022 ghi nhận sự thỏa thuận.

Ông H đã giao tiền đặt cọc cho ông D là 150.000.000 đồng cùng ngày 08/11/2022, đến ngày 24/11/2022 ông D nói cần tiền nên yêu cầu ông H giao thêm 100.000.000 đồng và ông H đã giao thêm số tiền nêu trên bằng hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín.

Theo thỏa thuận, thời hạn 30 ngày sau khi ký tờ sang nhượng đất hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên và ông H sẽ giao đủ số tiền còn lại. Nếu bên mua không thực hiện đúng thỏa thuận thì sẽ mất tiền cọc, bên bán không thực hiện đúng thì sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc.

Đến ngày thỏa thuận ngày 08/12/2022 ông D và bà V không thực hiện đúng cam kết, ông D thừa nhận đã không thực hiện đúng thỏa thuận, đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã nhận 02 lần tổng cộng là 250.000.000 đồng và đồng ý bồi thường hợp đồng là 100.000.000 đồng. Lẽ ra ông D phải bồi thường là 150.000.000 đồng nhưng ông H đồng ý giảm cho ông D 50.000.000 đồng. Ông D cam kết đến ngày 22/12/2022 sẽ trả đúng số tiền cọc là 250.000.000 đồng, phần 100.000.000 đồng thì 15 ngày sau trả đủ nhưng đến nay vợ chồng ông D không thực hiện.

Nay, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn H với ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre theo tờ sang nhượng đất ngày 08/11/2022. Buộc ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm nghĩa vụ trong nội dung cam kết giấy hẹn sai hợp đồng ngày 08/12/2022 là 100.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu ông D, bà V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H số tiền là 350.000.000 đồng.

Theo bản khai ngày 15/8/2023 bị đơn bà Võ Thị V trình bày:

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà V hoàn toàn không hay biết vì bà V đã đi làm mướn ở Thành phố Hồ Chí Minh. Việc nhận tiền cọc này là ông Đoàn Hoàng D tự ý nhận và tiêu sài cá nhân, chứ không liên quan tới bà V. Nay ông H yêu cầu bà V và ông D liên đới nghĩa vụ trả số tiền 350.000.000 đồng bà V không đồng ý. Với lý do ông D tự nhận cọc, tự hẹn sai hợp đồng, nên ông D phải tự trả số tiền trên cho ông H. Số tiền nhận cọc tự tiêu sài cá nhân, không lo kinh tế gia đình.

Bị đơn ông Đoàn Hoàng D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần các thông báo nhưng ông Đoàn Hoàng D vẫn vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào lời trình bày của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất*” quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú.

1.2 Bị đơn có nơi cư trú tại xã T, huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú thụ lý đúng thẩm quyền.

1.3 Quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn và bà V có đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai cho bị đơn ông Đoàn Hoàng D nhưng ông D vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông D.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền là 350.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng (Trong đó, số tiền đặc cọc là 250.000.000 đồng và 100.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ trong nội dung cam kết giấy hẹn sai hợp đồng ngày 08/12/2022). Tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là giấy sang nhượng nhà đất ngày 08/11/2022, giao dịch chuyển khoản ngày 24/11/2022 giữa Đoàn Văn H với Đoàn Hoàng D, giấy hẹn sai hợp đồng ngày 08/12/2022. Bị đơn bà Võ Thị V cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà hoàn toàn không biết và nhận tiền cọc do ông D nhận và tiêu sài cá nhân không liên quan gì đến bà và cũng không lo cho kinh tế gia đình.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1 Đối với tài liệu chứng cứ nguyên đơn giao nộp gồm có: Giấy sang nhượng nhà đất ghi ngày 08/11/2022, Giao dịch chuyển khoản theo ủy nhiệm chi ngày 24/11/2022 giữa Đoàn Văn H với Đoàn Hoàng D có nội dung chuyển tiền đất, Giấy hẹn sai hợp đồng ngày 08/12/2022. Xét thấy việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện giữa bên mua và bên bán có ghi rõ thửa đất, diện tích, địa chỉ và số tiền sang nhượng, có ký tên và ghi họ tên giữa các bên ông Đoàn Văn H và ông Đoàn Hoàng D. Do ông D và bà V không thực hiện đúng thỏa thuận nên ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối

với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre và buộc ông D và bà V có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm nghĩa vụ theo cam kết giấy hẹn sai hợp đồng ngày 08/12/2022 là 100.000.000 đồng là có căn cứ.

2.2 Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V theo đúng quy định để tham gia phiên công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải nhưng ông D, bà V không có mặt nên không thể hòa giải được. Ngoài ra, tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai cho ông Đoàn Hoàng D đến để tham gia phiên tòa nhưng ông D vẫn vắng mặt và không có ý kiến phản bác đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn được xem xét chấp nhận.

2.3 Xét về nghĩa vụ liên đới giữa ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V: Ông D và bà V có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Tân Phong và cùng chung sống và có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ ấp P, xã Tân P, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Thửa đất số 390, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Hoàng D ngày 18/5/2021 là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Việc ông D lập tờ sang nhượng đất đối với ông Đoàn Văn H vào ngày 08/11/2022 mặc dù không có chữ ký của bà Võ Thị V nhưng đây được xem là giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Căn cứ vào Điều 27 và 37 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014 cần buộc ông D và bà V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đoàn Văn H là phù hợp.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn H được chấp nhận nên bị đơn ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 116, 117, 131 Bộ luật dân sự 2015;
- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 92 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng vào Điều 27 và 37 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014;
- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H đối với ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V.

Cụ thể tuyên:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn H với ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 4 tọa

lạc tại ấp P, xã T, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo tờ sang nhượng đất ngày 08/11/2022 là vô hiệu.

- Buộc ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V có nghĩa vụ liên đới trả ông Đoàn Văn H số tiền là 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng. Thời điểm trả là khi Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi Quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án 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 2015.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 17.500.000 (mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng ông Đoàn Hoàng D và bà Võ Thị V có nghĩa vụ liên đới nộp. Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho ông Đoàn Văn H số tiền đã tạm ứng 8.750.000 (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001875 ngày 22/02/2023.

3. Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thạnh Phú.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- CCTHADS huyện Thạnh Phú.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Huỳnh Minh Trí