TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 179/2018/DS-ST
Ngày: 07-11-2018
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 BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Huỳnh Tú.
Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Hào.
2. Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Văn Lưới - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông Võ Kim Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2018 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 382/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 416/2018/QĐXXST-DS ngày 03/10/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 335/2018/QĐST-DS ngày 18/10/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1955. (có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm: 1957. (có mặt)

Củng địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Trần Ngọc D, sinh năm: 1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường H, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R trình bày:

Ngày 26/3/2011, ông bà có ký giấy tay nhận cọc để chuyển nhượng cho bà Trần Ngọc D quyền sử dụng đất diện tích 1.200m^2 thuộc thửa 542 (phân chiết từ một phần thửa 540) tờ bản đồ số 148 xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02270 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 24/5/2011) với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), thời hạn thanh toán là 04 tháng kể từ ngày nhận cọc.

Thực hiện hợp đồng, bà D đã đặt cọc cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) vào ngày 26/3/2011 và ngày 17/5/2011 bà D có giao thêm cho ông bà 1.000.000.000 đồng.

Đến ngày 30/5/2011, ông bà ra Ủy ban nhân dân xã A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Ngọc D nhưng vì để giảm thuế thu nhập

cá nhân đối với nhà nước nên đôi bên thống nhất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng tại xã, ông bà đã nhiều lần liên hệ bà D để thanh toán phần tiền chuyển nhượng còn lại nhưng bà D chỉ thanh toán cho ông bà được 1.700.000.000 đồng và cam kết sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 1.300.000.000 đồng vào cuối tháng hai âm lịch năm 2012 (theo giấy hẹn ngày 13/01/2012).

Nay phía bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2011 và ông bà đồng ý trả lại cho bà D số tiền 1.700.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Trần Ngọc D vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà D.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; căn cứ vào khoản 1 Điều 425 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 1.700.000.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2] Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Ngọc D. Đây là tranh chấp về hợp đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại địa bàn huyện B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai giấy triệu tập và các văn bản tố tụng triệu tập bà D đến Tòa án để trình bày ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà D vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2018 thì phần đất tranh chấp là đất trồng lúa, hiện trạng là đất trống và theo lời trình bày của ông T, bà R thì ông bà không biết bà D có chuyển nhượng lại đất cho ai khác hay không. Do không xác định được những người mua đất của bà D nên Tòa án không triệu tập vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[6] Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng (thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa) và giấy triệu tập đương sự hợp lệ tại địa chỉ của bà D,

tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và tại trụ sở Tòa án theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[8] Tòa án triệu tập bà D đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà R với bà D nhưng bà D không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án. Vì vậy, bà D đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: "Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Do đó; Hội đồng xét xử lấy yêu cầu khởi kiện, lời trình bày và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[9] Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R với bà Trần Ngọc D do Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 450, quyển số 1 SCT/HĐGD ngày 30/5/2011, nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nông nghiệp diện tích 1.200m^2 thuộc thửa 542 (phân chiết từ một phần thửa 540) tờ bản đồ số 148 xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02270 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 24/5/2011) với giá 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo giấy nhận cọc ngày 26/3/2011 mà các bên đã ký thì giá chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), thời hạn thanh toán là 04 tháng kể từ ngày nhận cọc. Thực hiện hợp đồng, phía bà D đã thanh toán cho ông T, bà R được 1.700.000.000 đồng và cam kết sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) vào cuối tháng 02 âm lịch năm 2012. Tuy nhiên, đến nay phía bà D vẫn chưa thanh toán cho ông T, bà R số tiền còn lại nên ông T, bà R yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và hoàn trả lại cho bà D số tiền chuyển nhượng đã nhận là 1.700.000.000 đồng.

[10] Tại Điều 412 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "Việc thực hiện hợp đồng phải tuân theo nguyên tắc sau đây: 1. Thực hiện đúng hợp đồng, đúng đối tượng, chất lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác; 2. Thực hiện một cách trung thực, theo tinh thần hợp tác và có lợi nhất cho các bên, bảo đảm tin cậy lẫn nhau; 3. Không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác."

[11] Điều 425 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. 2. Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. 3. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. 4. Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị hủy bỏ phải bồi thường thiệt hại."

[12] Xét về lỗi: Mặc dù bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo giấy nhận cọc ngày 26/3/2011 (thời hạn thanh toán là 04 tháng kể từ ngày nhận cọc) nhưng ông Ông T, bà R vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và tạo điều kiện cho bà D thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Ông T, bà R đã nhiều lần tìm gặp bà D để yêu cầu trả tiền chuyển nhượng và tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía D vẫn không thanh toán và tìm cách tránh mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà D vẫn không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để giải quyết vụ án.

[13] Như vậy, hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của bà D. Do đó; ông T, bà R có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại cho bà D.

[14] Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà R về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/5/2011 và buộc ông T, bà R phải lại cho bà D số tiền chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

[16] Bà D chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông T, bà R được chấp nhận.

[17] Ông T, bà R được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

[18] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T, bà R tự nguyện chịu 1.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 412, Điều 425 Bộ luật dân sự 2005, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R với bà Trần Ngọc D do Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 450, quyển số 1 SCT/HĐGD ngày 30/5/2011.

1.2. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R có trách nhiệm trả cho bà Trần Ngọc D số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền; hàng tháng ông T, bà R còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Bà D chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông T, bà R được chấp nhận.

Ông T, bà R được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T, bà R tự nguyện chịu 1.000.000 đồng.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi

tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-TAND TP.HCM;
-VKSND TP.HCM
-VKSND H.BC;
-THA H.BC;
-Lưu VP, hồ sơ.

LẠI HUỲNH TÚ