

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 26/2018/DS-ST

Ngày 30-3-2018

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 THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn;
2. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liễu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 618/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 3, đường số 6, tổ 4, khu phố I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Đinh Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 7 năm 2017), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Dương Văn Ch, sinh năm 1970 và bà Đỗ Thị Mỹ D, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: 44 đường 74, tổ 5, P, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 7 năm 2017, đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện ngày 28/11/2017 của bà Huỳnh Thị Th và lời khai trong quá trình giải

quyết vụ án, anh Đinh Văn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 16/8/2013 bà Huỳnh Thị Th ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất với ông Dương Văn Ch và bà Đỗ Thị Mỹ D, phần đất có diện tích 134,4m², thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 3DH2 tại khu phố Tây B, phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06459 do UBND thị xã Dĩ An cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ D ngày 20/8/2013. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng bà Huỳnh Thị Th đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông Ch và bà D làm ba đợt: đợt 1 vào ngày 16/8/2013 thanh toán số tiền 80.000.000 đồng; đợt 2 vào ngày 19/8/2013 thanh toán số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng; đợt 3 vào ngày 20/8/2013 thanh toán số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng. Sau mỗi đợt thanh toán hai bên có lập biên bản giao nhận tiền vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 16/8/2013. Bà Huỳnh Thị Th đã thanh toán đủ giá trị hợp đồng với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu) đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên. Bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch hứa với bà Huỳnh Thị Th sau khi giao tiền xong, sau 02 tháng kể từ ngày 20/8/2013 ông Châu và bà Dung sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết thực hiện đúng hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th. Tuy nhiên, sau khi nhận 300.000.000 đồng của bà Huỳnh Thị Th thì ông Ch và bà D lại né tránh không thực hiện hợp đồng.

Sau nhiều lần liên hệ với ông Ch và bà D yêu cầu thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng thì ông Ch và bà D cố tình né tránh, do đó bà Th yêu cầu ông Ch và bà D trả lại cho bà Th số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng thì bà D đồng ý. Tuy nhiên, vào thời gian đó bà Bị cơ quan Điều tra khởi tố vụ án hình sự và có quyết định khởi tố bị can, bị bắt tạm giam để điều tra nên bà D và ông Ch đã không thực hiện nghĩa vụ trả lại cho bà Th số tiền đã nhận.

Nay bà Huỳnh Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất, giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn Ch, bà Đỗ Thị Mỹ D và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Th ngày 16/8/2013; Buộc bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch trả lại cho bà Huỳnh Thị Th số tiền đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và không yêu cầu phạt cọc. Bà Huỳnh Thị Th xác định chỉ yêu cầu bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch trả lại số tiền đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng không tranh chấp về đất.

Bị đơn bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào lời khai trong quá trình tố tụng bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch thống nhất trình bày:

Bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất với bà Huỳnh Thị Th hợp đồng được lập vào ngày 16/8/2013, phần đất có diện tích đất 134,4m², thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 3DH2, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06459 do UBND thị xã Dĩ An cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ D ngày 20/8/2013. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng thì bà Thọ đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho bà D và ông Ch. Tuy nhiên, do bà Thọ không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng không thể thực hiện được. Nay bà Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất, giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn Ch, bà Đỗ Thị Mỹ D và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Th ngày 16/8/2013 và yêu cầu bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch trả lại số tiền đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng thì ông Ch và bà D đồng ý.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Bà Huỳnh Thị Th khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch phải trả lại cho bà số tiền đã nhận 300.000.000 đồng xuất phát từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất giữa bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch với bà Huỳnh Thị Th hợp đồng được lập vào ngày 16/8/2013, phần đất có diện tích đất 134,4m², thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 3DH2 tại khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06459 do UBND thị xã Dĩ An cấp cho bà Đỗ Thị Mỹ D ngày 20/8/2013, hợp đồng chuyển nhượng trên chưa được công chứng nhưng do bà Th đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 thì “*Thời hiệu khởi kiện... tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Ngày 20/10/2013, Ông Dương Văn Ch và bà Đỗ Thị Mỹ D không

thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng. Ngày 25/7/2017, bà Huỳnh Thị Th khởi kiện bà D, ông Ch yêu cầu thanh toán số tiền đã nhận 300.000.000 đồng, bà Huỳnh Thị Th không yêu cầu áp dụng thời hiệu, Ông Dương Văn Ch và bà Huỳnh Thị Th đồng ý hủy hợp đồng và đồng ý thanh toán lại cho bà Th số tiền 300.000.000 đồng, không có ý kiến về vấn đề thời hiệu, vì vậy thời hiệu vẫn còn.

[3] Về việc vắng mặt của các đương sự: Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn anh Đinh Văn T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Dương Văn Ch và bà Đỗ Thị Mỹ D cũng có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ theo Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt anh Đinh Văn T, ông Dương Văn Ch và bà Đỗ Thị Mỹ D.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất, giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn Ch, bà Đỗ Thị Mỹ D và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Th lập ngày 16/8/2013 chưa qua công chứng là chưa đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức của hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng bà Huỳnh Thị Th đã thanh toán cho ông Dương Văn Ch, bà Đỗ Thị Mỹ D số tiền 300.000.000đồng nhưng cả hai bên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Thị Th yêu cầu hủy hợp đồng trên và yêu cầu bà D, ông Ch phải thanh toán số tiền 300.000.000 đồng đã nhận, bà D và ông Ch đồng ý nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Từ những phân tích trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Văn Ch và bà Đỗ Thị Mỹ D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền 300.000.000đồng mà ông Ch, bà D phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị Th theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 228, 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 422 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 16/8/2013 giữa ông Dương Văn Ch, bà Đỗ Thị Mỹ D với bà Huỳnh Thị Th.

2. Buộc bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Thị Th số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Dương Văn Ch phải chịu 15.300.000 (mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho bà Huỳnh Thị Th 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003162 ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TX Dĩ An;
- Chi cục THADS TX Dĩ An;
- Dương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Nguyễn Thị Thắm