

Bản án số: 145/2024/DS-ST
Ngày 28-5-2024
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 THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Công.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn – Cán bộ hưu trí.

2. Bà Phạm Tú Nhi – Cán bộ hưu trí.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Việt Hà, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 123/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 140/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Ngọc Á, sinh năm 1968; địa chỉ: Số B khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Lệ H, sinh năm 1985 và ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Số B khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông K vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 15/01/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Ngọc Á trình bày:*

Do vợ chồng bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K gặp khó khăn về kinh tế, thông qua mối quan hệ quen biết nên ngày 27/7/2023 bà Lê Ngọc Á có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H, ông K 01 (một) phòng trọ, diện tích 16m², địa chỉ tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 180.000.000 đồng, bà Á đã

giao đủ tiền cho vợ chồng bà H, ông K. Thời gian gần đây do bà Á và vợ chồng bà H, ông K phát sinh mâu thuẫn, vợ chồng bà H thường gây gổ với bà Á nên bà Á yêu cầu vợ chồng bà H, ông K trả lại cho bà Á số tiền đã nhận và bà Á trả lại phòng trọ cho vợ chồng bà H, ông K nhưng vợ chồng bà H không chịu.

Vì vậy, bà Lê Ngọc Á khởi kiện yêu cầu tòa án hủy giấy sang nhượng phòng trọ ngày 27/7/2023 giữa bà Lê Ngọc Á với bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K, đồng thời buộc bà H, ông K trả lại cho bà Á số tiền đã nhận 180.000.000 đồng.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: 01 (một) giấy sang nhượng 01 phòng trọ ngày 27/7/2023 giữa bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K với bà Lê Ngọc Á.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trương Thị Lệ H trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, vợ chồng bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K có vay của bà Lê Ngọc Á nhiều lần với tổng số tiền 180.000.000 đồng, để làm tin thì bà Á yêu cầu vợ chồng bà H là giấy sang nhượng 01 phòng trọ, có diện tích 16m², địa chỉ tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 180.000.000 đồng cho bà Á.

Nay, nguyên đơn bà Lê Ngọc Á khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy sang nhượng phòng trọ ngày 27/7/2023 giữa bà Lê Ngọc Á với bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K, đồng thời buộc bà H, ông K trả lại cho bà Á số tiền 180.000.000 đồng thì bà H đồng ý, nhưng xin bà Á cho bà H thời gian để trả nợ hoặc xin trả mỗi tháng mỗi ít cho đến khi trả xong khoản nợ cho bà Á.

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc K: Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 17/4/2024; tham gia phiên tòa vào các ngày 20/5/2024 và ngày 28/5/2024 nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Căn cứ vào quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định pháp luật có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng dân sự, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Á¹, bị đơn bà Trương Thị Lệ H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc K không chấp hành quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Ngọc Á và bị đơn bà Trương Thị Lệ H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa vào các ngày 20/5/2024 và ngày 28/5/2024 nhưng đều vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Xét “*giấy sang nhượng 01 phòng trọ*” ngày 27/7/2023 giữa vợ chồng bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K và bà Lê Ngọc Á với nội dung bà H, ông K đồng ý chuyển nhượng cho bà Á 01 phòng trọ với diện tích 16m², địa chỉ tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 180.000.000 đồng, quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì hai bên xảy ra mâu thuẫn. Vì vậy, nguyên đơn bà Lê Ngọc Á khởi kiện yêu cầu tòa án hủy giấy sang nhượng 01 phòng trọ ngày 27/7/2023 giữa bà Á với vợ chồng bà H, ông K đồng thời buộc vợ chồng bà H, ông K trả lại số tiền đã nhận 180.000.000 đồng, quá trình tố tụng bị đơn bà H đồng ý hủy giấy sang nhượng 01 phòng trọ ngày 27/7/2023 giữa vợ chồng bà H với bà Á và trả lại cho bà Á số tiền đã nhận 180.000.000 đồng nên nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo **khoản 2 Điều 92** Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 92, Điều 147, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 423, 427 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ngọc Á đối với bị đơn bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên hủy “*giấy sang nhượng 01 phòng trọ*” ngày 27/7/2023 giữa bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K với bà Lê Ngọc Á.

- Buộc bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K có nghĩa vụ trả cho bà Lê Ngọc Á số tiền 180.000.000 đồng

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Lệ H, ông Nguyễn Ngọc K phải chịu 9.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Lê Ngọc Á 4.800.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0004543 ngày 13/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Bản án này 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.

3. Nguyên đơn, bị đơn 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./.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Dĩ An;
- CCTHA dân sự TP. Dĩ An;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Võ Ngọc Công