TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Bản án số: 457/2017/DS-ST Ngày: 31/8/2017 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Nguyễn Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, Tp.Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Tp.Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, Tp.Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2016/TLST–DS ngày 24/5/2016 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2017/QĐXXST-DS ngày 26/7/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 193/2017/QĐST-DS ngày 14/8/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Văn Đ; trú tại: đường M, Phường N, quận P, Thành phố H(có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thúy S; Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện H, Tp.Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H; trú tại đường H, Phường X, quận Y, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/5/2016; đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 12/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án,nguyên đơn ông Vũ Văn Đ trình bày: Ngày 30/12/2015, vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Thúy S thửa đất tọa lạc tại xã X, huyện H . Ngày 30/12/2015, bà S thanh toán tiền cho ông Đ nhưng nợ 50.000.000 đồng, cam kết trong 05 ngày sẽ trả đủ nhưng không thực hiện. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu bà S phải trả ngay số tiền 50.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 28/3/2017; biên bản về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được, biên bản ghi nhận cùng ngày 25/4/2017, bị đơn bà Đỗ Thị Thúy S trình bày:

Năm 2015, bà S cùng ông Nguyễn Hùng V mua đất của ông Đ với tổng số tiền là 1.500.000 đồng. Ngày 30/12/2015 , bà S và ông V đã trả cho ông Đ 1.450.000.000 đồng, giữ lại 50.000.000 đồng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, còn lại sẽ trả cho ông Đ. Phần đất bà S mua nằm ở phía trong, không có đường vào nên bà bán lại cho ông V. Số tiền 50.000.000 đồng còn thiếu của ông Đ đã dùng để nộp thuế, chi phí đo vẽ, làm đường nên bà đề nghị trả cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 23/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà Nguyễn Thị H là vợ của ông Đ, bà thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Đ, yêu cầu bà S trả cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng còn nợ từ việc mua bán đất, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án mà không thắc mắc, khiếu nại gì.

Tại phiên tòa:

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H: Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện H, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử; Các đương sự được bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả khoản tiền còn nợ từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện H. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện H.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/5/2016, nguyên đơn yêu cầu bà S và ông Nguyễn Hùng V trả số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 12/6/2017, nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu cá nhân bà S phải trả khoản tiền còn nợ do bà S cam kết ngày 30/12/2016. Giấy cam kết ngày 30/12/2016 là do bà S viết, lăn tay được bà S thừa nhận. Tòa án đã có thông báo số 18/2017/TA-TB ngày 15/6/2017, với nội dung nguyên đơn yêu cầu bà S phải trả khoản tiền trên. Do đó, Tòa án không triệu tập ông V tham gia tố tụng kể từ ngày 15/6/2017.

[3] Về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Các đương sự đã được công bố, tiếp cận, công khai toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án;

không có đương sự nào bổ sung hoặc yêu cầu thu thập thêm tài liệu, chứng cứ khác hoặc yêu cầu triệu tập đương sự khác.

[4] Về tố tụng: Bị đơn bà Đỗ Thị Thúy S đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, trong đó có Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2017/QĐXXST-DS kèm Giấy triệu tập số 341/GTT ngày 26/7/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 193/2017/QĐST-DS kèm Giấy triệu tập số 396/GTT ngày 14/8/2017 nhưng vắng mặt không lý do. Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán khoản tiền còn nợ từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì khác. Do đó trong vụ án này, Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về yêu cầu thanh toán số tiền 50.000.000 đồng:

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 036320 ngày 30/12/2015 của Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, được ký kết giữa ông Đ, bà H và bà S, có căn cứ xác định ông Đ, bà H đã chuyển nhượng cho bà S thửa đất số 1103, tờ bản đồ số 05, diện tích 309 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 201466, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 00369 do UBND huyện H cấp ngày 01/7/2005.

Theo giấy nhận tiền mua bán đất ngày 30/12/2015 do bà S viết, lăn tay, được bà S thừa nhận tại bản tự khai ngày 28/3/2017, có căn cứ xác định bà S còn nợ ông Đ số tiền 50.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất nêu trên. Bà S cam kết trong vòng 05 ngày kể từ ngày 30/12/2015 sẽ trả đủ cho ông Đ nhưng không thực hiện vì cho rằng phần đất ông Đ chuyển nhượng cho bà không có đường đi, bà phải sử dụng số tiền này để làm thủ tục, nộp thuế, làm đường đi nên chỉ đồng ý trả cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Đ không thừa nhận nội dung trình bày của bà S, bà S không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến thỏa thuận này. Do đó, ông Đ yêu cầu bà S phải trả số tiền 50.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại các Điều 697, 700, 701 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn Đ là có căn cứ chấp nhận, buộc bà Đỗ Thị Thúy S phải thanh toán cho ông Vũ Văn Đ số tiền 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà S trả cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 4 Điều 147; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 697, 700, 701 của Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn Đ:

Buộc bà Đỗ Thị Thúy S phải thanh toán cho ông Vũ Văn Đ số tiền 50.000.000 đồng (bằng chữ: năm mươi triệu đồng) còn thiếu theo giấy nhận tiền mua bán đất đề ngày 30/12/2015, được ký kết giữa ông Vũ Văn Đ và bà Đỗ Thị Thúy S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, 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 năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Thúy S phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 2.500.000 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trả lại cho ông Vũ Văn Đ số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009065 ngày 24/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự .

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện H;
- THA DS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

Phạm Văn Huy